

PUG

2020



PRIGNANO sS

redatto in forma associata dai comuni di
Montefiorino, Palagano e Prignano sulla Secchia

PIANO URBANISTICO GENERALE RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PARTE 7 - SINTESI NON TECNICA
DELLA VAS VALSAT



Progettisti

Ezio Righi

Claudio Fornaciari

Collaboratori

Emiliano Righi

Simone Ruini

febbraio 2024



Il sindaco	Mauro Fantini
Il responsabile del procedimento	Maurizio Paladini
I progettisti	Ezio Righi, Claudio Fornaciari
I collaboratori alla progettazione	Emiliano Righi, Simona Rotteglia, Simone Ruini, Anna Trazzi
Il consulente nelle materie sociali ed economiche	Giuseppe Sandro Dima
I consulenti per il sistema ambientale, la geologia e l'idrogeologia	Giorgio Gasparini di Arkigeo Daniele Piacentini
Il consulente in materia di acustica	Carlo Odorici con la collaborazione di Michela Malagoli
Il consulente in materia di archeologia	Alberto Monti
Il consulente in materia di microzonazione sismica e sostenibilità geologica del piano	Valeriano Franchi con la collaborazione di Alessandro Ghinai
I consulenti in materia informatica	Lasitek di Simone Sava Labriola Roberta Coriani
hanno svolto la rilevazione del patrimonio edilizio	Corrado Mediani, Sebastiano Pirrone, Eleonora Pini, Silvia Marcolini, Edoardo Franchi, Emanuele Bardelli
Il referente dell'ufficio tecnico comunale	Pellegrino Tonelli

7 ValSAT: sintesi non tecnica

7.1 VAS e ValSAT

7.1.1 Le relazioni fra gli ordinamenti

La ValSAT, ovvero *Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale*, fu introdotta nella Regione Emilia-Romagna dalla legge regionale 20/2000, quale parte *integrante dei piani urbanistici e territoriali, nella quale sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento...*

La VAS, ovvero *Valutazione ambientale strategica*, successivamente istituita dall'articolo 4 del d.lgs. 152/2006, secondo il comma 3 del medesimo articolo, ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. E' dunque diretta a finalità di natura essenzialmente ambientale, che non comprendono le implicazioni di natura territoriale che invece la ValSAT deve considerare, e che ovviamente rivestono importanza essenziale per le determinazioni in materia urbanistica.

La legge regionale 24/2017, all'articolo 8, ha portato a integrare interamente la VAS dei piani urbanistici con la ValSAT.

La giunta regionale, con deliberazione 2135/2019, ha approvato l'atto di coordinamento tecnico *Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del piano urbanistico generale*.

Tale atto definisce la ValSAT come *uno strutturato sistema di supporto alle decisioni, destinato a far fronte alla crescente complessità del processo decisionale e a facilitare la generazione e la gestione dell'informazione necessaria per decidere*.

Fra le *caratteristiche fondamentali* che la ValSAT deve possedere per svolgere tale compito meritano particolare attenzione i seguenti:

- ogni passaggio deve essere documentato, percorribile, partecipato;
- deve coinvolgere attivamente gli attori nelle diverse fasi di analisi del contesto, di valutazione degli obiettivi e delle politiche, di monitoraggio dell'attuazione;
- deve identificare i sistemi presenti sul territorio; con le loro reti di infrastrutture, relazioni, regole, nonché le parti di territorio,

che rappresentano situazioni riconoscibili e significative ai fini della pianificazione;

- deve identificare le relazioni tra i sistemi (ovvero come interagiscono tra loro i sistemi);
- deve infine effettuare un'analisi di "vulnerabilità" e di "resilienza", identificando le necessità di riduzione della vulnerabilità e le capacità di contribuire all'incremento della resilienza territoriale.

Su queste basi, nella elaborazione della Strategia, la ValSAT vaglia e seleziona l'insieme degli obiettivi e delle politiche e azioni necessarie a garantire i principi di sostenibilità, equità e competitività del sistema sociale ed economico..., il diritto alla salute, alla abitazione e al lavoro. In particolare, in relazione agli obiettivi, ai criteri di sostenibilità e alle prestazioni da raggiungere nelle varie parti di città, la ValSAT dà indicazioni sugli effetti potenziali delle politiche di rigenerazione urbana.

Per evidenti ragioni di solidità amministrativa la ValSAT deve conseguentemente costituirsi come *Rapporto ambientale* di VAS, conformandosi ai contenuti e al modello prescritto dal dlgs 152/2006. Ciò non comporta tuttavia contraddizioni con i principi e i contenuti stabiliti dalla disciplina regionale.

7.1.2 La ValSAT nel processo di formazione del PUG

Il quadro conoscitivo ha esplorato e identificato, in un'ampia latitudine di politiche pubbliche e private che agiscono sul territorio, i fattori che tendono a promuovere trasformazioni fisiche e funzionali del territorio o che, al contrario, ne richiedono limitazioni o pongono condizionamenti.

Nella concezione adottata la ValSAT consiste essenzialmente nel porre sistematicamente a confronto le trasformazioni prefigurate dai fattori propulsivi con i vincoli e i condizionamenti posti dai fattori limitativi od ostativi accertati, analiticamente esposti nella Parte 2 della relazione illustrativa, in forma di sintesi del quadro conoscitivo.

Nelle Parti 4 e 5 della relazione illustrativa, dedicate alle determinazioni sulla disciplina del territorio, ogni trasformazione proposta dal quadro conoscitivo è considerata in relazione alla sua sostenibilità come accertata dalla ValSAT, nonché alla sua compatibilità con il

complesso delle dinamiche che ne conseguono sul territorio.

Tali determinazioni traducono in termini di disciplina delle trasformazioni le condizioni che ne concretano la sostenibilità, sia come contenuti di assetto del territorio, sia come prescrizioni normative di PUG secondo la natura delle questioni. In altri termini stabiliscono le soglie e le condizioni che ogni trasformazione deve rispettare e osservare come requisito di compatibilità o sostenibilità. Gli studi sui sistemi infrastrutturali delle reti di servizi ad esempio hanno individuato le condizioni di sostenibilità locale e territoriale di nuove urbanizzazioni, compatibili se osservanti delle condizioni per ciascuno esplicitate.

Allo scopo di assolvere alla funzione dell'obbligatoria valutazione ambientale strategica VAS, in adempimento delle disposizioni della Parte seconda del dlgs 152/2006, la ValSAT corrisponde ai requisiti del *Rapporto ambientale* ivi richiesti.

Il compito essenziale del processo di pianificazione consiste nel comporre e codificare un equilibrio tra le istanze di trasformazione del territorio e i fattori limitativi che ne condizionano la sostenibilità.

Sul piano pratico questo principio si traduce in scelte sulle condizioni di compatibilità fra i fattori propulsivi e i fattori limitativi delle trasformazioni del territorio, individuati dal quadro conoscitivo.

Gli obiettivi generali che hanno guidato la stesura del PSC, che viene convertito in PUG, corrispondono alle indicazioni della legge regionale 20/2000, che non sono contraddetti, ma integrati dalla legge regionale 24/2017, che afferma i seguenti obiettivi:

a) contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in

funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;

b) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione...;

c) tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;

d) tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;

e) contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;

f) promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;

g) promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione.

Le differenze principali introdotte dalla nuova legge consistono nelle istanze aperte dalle nuove questioni dei cambiamenti climatici, che trovano nella nuova legge primaria attenzione, e nei temi della rigenerazione urbana, che hanno più ampia ed esplicita rivendicazione, pur non senza importanti contraddizioni.

7.2 Le valutazioni di carattere generale

7.2.1 I fattori propulsivi di trasformazioni

Il quadro conoscitivo ha identificato ed esplorato ciascuno dei fattori che agiscono a promuovere trasformazioni fisiche e funzionali del territorio, o al contrario propongono o impongono limitazioni o condizionamenti alle trasformazioni stesse. Nel prospetto che segue sono riepilogate le istanze di trasformazione individuate dal quadro conoscitivo, quali sono emerse dagli studi di settore.

Per ogni istanza di trasformazione emersa dal quadro conoscitivo è stato inoltre valutato lo strumento al quale propriamente compete la valutazione di sostenibilità, secondo una logica

di sussidiarietà fra i diversi livelli di pianificazione e progettazione. Saranno considerate ai fini della ValSAT le sole trasformazioni dipendenti da determinazioni di competenza del PUG.

In riferimento alla sintesi del quadro conoscitivo presentata alla parte 2 della relazione illustrativa, sono state individuate 87 trasformazioni fisiche o funzionali del territorio richieste dalle molteplici politiche considerate.

7.2.2 I fattori ostativi o limitativi

Con analogo criterio sono state considerati in modo sistematico le limitazioni e i condizionamenti posti alle trasformazioni, distinguendoli secondo:

- comportino mere verifiche di conformità delle trasformazioni da porre in atto alle limitazioni e condizioni imposte da discipline sovraordinate, che già hanno valutato a monte la sostenibilità di date trasformazioni imponendo le conseguenti prescrizioni o divieti;
- consistano in criteri da fare agire nel processo decisionale che sostanzia la ValSAT.

Nel prospetto che segue, ciascuna delle istanze di trasformazione analiticamente selezionate è posta a confronto con i fattori limitativi che hanno efficacia nei suoi confronti, anch'essi risultanti dalla ricognizione sistematica effettuata dal quadro conoscitivo e individuati dall'analisi qui prima descritta.

La correlazione è operata considerando l'oggetto di ciascun fattore limitativo, e individuando nella colonna di sinistra la trasformazione che vi corrisponde. L'esito delle valutazioni, e le eventuali prescrizioni che le accompagnano quali condizioni per la sostenibilità, sono esplicitate nella colonna di destra.

7.2.3 La valutazione di sostenibilità delle trasformazioni diffuse

le trasformazioni fisiche o funzionali richieste	fattore limitativo applicabile	misure da disporsi
Completamento delle connettività della rete ecologica.	non se ne individuano	
Disponibilità di aree edificabili verso cui attuare il trasferimento di usi o attività localizzati nelle fasce di espansione inondabile;	non se ne individuano	
costituzione di parchi fluviali e lacuali dai caratteri naturali.	non se ne individuano	la trasformazione stessa concorre a garantire la sostenibilità delle trasformazioni sul territorio
completamento degli insediamenti urbani esistenti;	Nei geositi tutelati non sono ammesse nuove costruzioni.	non ricorre il caso
completamento degli insediamenti urbani esistenti;	nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
completamento degli insediamenti urbani esistenti;	nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare nuove costruzioni;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
completamento degli insediamenti urbani esistenti;	nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare interventi che comportino ampliamenti di superfici o di volumi o cambiamenti di destinazioni d'uso che comportino aumento di carico urbanistico;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
completamento degli insediamenti urbani esistenti;	difesa della qualità del paesaggio	Criteri per il miglioramento del paesaggio urbano recepiti nelle norme di PUG.
completamento degli insediamenti urbani esistenti;	Salvaguardia dei corridoi necessari alle nuove infrastrutture viabilistiche.	recepimento dei corridoi da salvaguardare nella cartografia di PUG
completamento degli insediamenti urbani esistenti;	nella pianificazione di trasformazioni intensive dovrà essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti per il prelievo e distribuzione dell'acqua potabile accertando la necessità di realizzazione di nuove opere o di potenziamento di quelle esistenti.	Nelle <i>Strategie degli areali omogenei</i> sono recepiti e resi cogenti i pareri HERA
completamento degli insediamenti urbani esistenti;	salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze;	La disciplina particolareggiata delle aree garantisce criterio di sostenibilità qualitativa delle trasformazioni

le trasformazioni fisiche o funzionali richieste	fattore limitativo applicabile	misure da disporsi
completamento degli insediamenti urbani esistenti;	Sostenibilità geologica della trasformazione delle zone residenziali di piano regolatore non attuate ricadenti in aree di dissesto;	Recepimento delle disposizioni emerse dalla relazione <i>Valutazione sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore</i> nella disciplina di area
completamento degli insediamenti urbani esistenti;	sostenibilità geologica della trasformazione delle zone produttive di piano regolatore non attuate ricadenti in aree di dissesto;	Recepimento delle disposizioni emerse dalla relazione <i>Valutazione sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore</i> nella disciplina di area
completamento degli insediamenti urbani esistenti;	rispetto della massima intensificazione degli ambiti residenziali consolidati. Palagano 537 abitazioni, Prignano 432 abitazioni, Montefiorino 597 abitazioni.	Il recepimento del fattore limitativo garantisce la sostenibilità della trasformazione
completamento degli insediamenti urbani esistenti;	la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione;	Nelle <i>Strategie degli areali omogenei</i> sono recepiti e resi cogenti i pareri HERA
mitigazione paesaggistica delle strutture con impatto sul paesaggio;	difesa della qualità del paesaggio	Individuazione ed obbligo di mitigazione per gli edifici con impatto sul paesaggio, in particolare gli stabilimenti industriali esistenti nel territorio rurale e delle infrastrutture viarie esistenti
mitigazione paesaggistica delle strutture con impatto sul paesaggio;	limitazione delle attività produttive in territorio rurale	Individuazione ed obbligo di mitigazione per gli edifici con impatto sul paesaggio, in particolare gli stabilimenti industriali esistenti nel territorio rurale e delle infrastrutture viarie esistenti
interventi sistematici di valorizzazione paesaggistica e ambientale;	non se ne individuano	la trasformazione stessa concorre a garantire la sostenibilità delle trasformazioni sul territorio
Deve essere garantito un adeguato livello di manutenzione e valorizzazione dei tratti di viabilità storica;	non se ne individuano	la trasformazione stessa concorre a garantire la sostenibilità delle trasformazioni sul territorio
Rimozione o riqualificazione dei fabbricati privi di interesse culturale o in degrado.	nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
Rimozione o riqualificazione dei fabbricati privi di interesse culturale o in degrado.	nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare interventi che comportino ampliamenti di superfici o di volumi o cambiamenti di destinazioni d'uso che comportino aumento di carico urbanistico;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
Rimozione o riqualificazione dei fabbricati privi di interesse culturale o in degrado.	la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione;	La disciplina particolareggiata delle aree garantisce criterio di sostenibilità qualitativa delle trasformazioni
Rimozione o riqualificazione dei fabbricati privi di interesse culturale o in degrado.	criteri per la conversione degli allevamenti dismessi	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità
Tutela e valorizzazione delle componenti, degli elementi e dei beni storici, ambientali e paesaggistici che connotano le unità di paesaggio;	ad evitare inaccettabili alterazioni dei caratteri tipologici negli interventi di recupero, nell'ambito del territorio rurale, è al caso indispensabile la realizzazione di autorimesse esterne.	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.

le trasformazioni fisiche o funzionali richieste	fattore limitativo applicabile	misure da disporsi
Tutela e valorizzazione delle componenti, degli elementi e dei beni storici, ambientali e paesaggistici che connotano le unità di paesaggio;	criteri per la conversione degli allevamenti dismessi	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
recupero delle tipologie edilizie tradizionali, sulla trasformazione di quelle improprie;	non se ne individuano	la trasformazione stessa concorre a garantire la sostenibilità delle trasformazioni sul territorio
riordino e completamento degli insediamenti esistenti favorendo i modelli insediativi aggregati nel rispetto dei valori ambientali e paesistici rilevanti;	Nei geositi tutelati non sono ammesse nuove costruzioni.	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
riordino e completamento degli insediamenti esistenti favorendo i modelli insediativi aggregati nel rispetto dei valori ambientali e paesistici rilevanti;	nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
riordino e completamento degli insediamenti esistenti favorendo i modelli insediativi aggregati nel rispetto dei valori ambientali e paesistici rilevanti;	difesa della qualità del paesaggio	Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> persegue criteri di qualità del paesaggio urbano, mentre nel territorio rurale le norme del Titolo 10 garantiscono la sostenibilità della trasformazione.
riordino e completamento degli insediamenti esistenti favorendo i modelli insediativi aggregati nel rispetto dei valori ambientali e paesistici rilevanti;	salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze;	Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> attua criteri di qualità del paesaggio urbano.
riordino e completamento degli insediamenti esistenti favorendo i modelli insediativi aggregati nel rispetto dei valori ambientali e paesistici rilevanti;	sostenibilità geologica della trasformazione delle zone di piano regolatore non attuate ricadenti in aree di dissesto;	La relazione di quadro conoscitivo <i>Valutazioni sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore</i> ha valutato la ammissibilità di previsioni vigenti, ed eventualmente disposto ulteriori approfondimenti geologici
favorire, per gli insediamenti produttivi non agricoli, interventi di riqualificazione che riducano o eliminino i fattori di contrasto con l'ambiente.	difesa della qualità del paesaggio	Le norme dispongono specifici criteri di mitigazione
favorire, per gli insediamenti produttivi non agricoli, interventi di riqualificazione che riducano o eliminino i fattori di contrasto con l'ambiente.	sostenibilità geologica della trasformazione delle zone produttive di piano regolatore non attuate ricadenti in aree di dissesto;	La relazione di quadro conoscitivo <i>Valutazioni sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore</i> ha valutato la ammissibilità di previsioni vigenti, ed eventualmente disposto ulteriori approfondimenti geologici
Qualificazione di ambiti agricoli di interesse paesaggistico;	non se ne individuano	la trasformazione stessa concorre a garantire la sostenibilità delle trasformazioni sul territorio
rimozione o mitigazione delle costruzioni incongrue.	non se ne individuano	la trasformazione stessa concorre a garantire la sostenibilità delle trasformazioni sul territorio
Potenziamento della rete viabilistica.	Nei geositi tutelati non sono ammesse nuove costruzioni.	da studiarsi nello specifico con l'approfondimento di ValSAT per le trasformazioni localizzate, nuove infrastrutture
Potenziamento della rete viabilistica.	nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva;	da studiarsi nello specifico con l'approfondimento di ValSAT per le trasformazioni localizzate, nuove infrastrutture
Potenziamento della rete viabilistica.	difesa della qualità del paesaggio	da studiarsi nello specifico con l'approfondimento di ValSAT per le trasformazioni localizzate, nuove infrastrutture
Miglioramento del livello di servizio della SP 486	difesa della qualità del paesaggio	in fase progettuale prevedere opportune opere di mitigazione

le trasformazioni fisiche o funzionali richieste	fattore limitativo applicabile	misure da disporsi
Estensione delle reti infrastrutturali nella misura necessaria a servire nuovi insediamenti.	non se ne individuano	In fasi progettuali successive sarà da ricercarsi la sostenibilità economica degli interventi previsti. Le opportunità di sviluppi insediativi nelle località La Fredda e Casa Azzoni in territorio di Prignano concorrono a rendere attuabili gli interventi comunque necessari progettati da HERA
Adeguamento delle reti infrastrutturali, dove necessario	non se ne individuano	Recepiti pareri HERA
produzione di energia da fonti rinnovabili	difesa della qualità del paesaggio	Il Titolo 6 delle <i>Norme generali</i> disciplina la materia. L'osservanza delle norme del piano garantisce la sostenibilità della trasformazione.
Reperimento di abitazioni in centri abitati e in territorio rurale derivanti dalla stima di recupero di famiglie esistenti;	rispetto della massima intensificazione degli ambiti residenziali consolidati. Palagano 537 abitazioni, Prignano 432 abitazioni, Montefiorino 597 abitazioni.	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità
Reperimento di abitazioni in centri abitati e in territorio rurale derivanti dalla stima di recupero di famiglie esistenti;	recupero del patrimonio residenziale non utilizzato nel territorio rurale nel limite di 400 abitazioni	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità. Criteri sulle modalità di recupero del patrimonio esistente, sono disposti dal Titolo 10 delle norme.
Reperimento di abitazioni in centri abitati e in territorio rurale derivanti dalla stima di recupero di famiglie esistenti;	intensificazione del patrimonio residenziale nel territorio rurale in contiguità a fabbricati ricompresi in aree di valorizzazione antropica, per un limite di 250 abitazioni	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità
Reperimento di abitazioni in centri abitati e in territorio rurale derivanti dalla stima di recupero di famiglie esistenti;	la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione;	Nelle <i>Strategie degli areali omogenei</i> sono recepiti e resi cogenti i pareri HERA. Per interventi in territorio rurale, ogni intervento è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore.
Reperimento di abitazioni in centri abitati e in territorio rurale derivanti dalla stima di recupero di famiglie esistenti;	utilizzazione prioritaria delle zone di completamento non attuate rispetto ad altre soluzioni insediative	Le limitazioni di legge all'incremento del territorio urbanizzato danno attuazione a questo principio.
riqualificazione dell'insediamento diffuso in territorio rurale.	recupero del patrimonio residenziale non utilizzato <i>nel territorio rurale</i> per un limite di 400 abitazioni	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità. Criteri sulle modalità di recupero del patrimonio esistente sono disposti dal Titolo 10 delle norme.
riqualificazione dell'insediamento diffuso in territorio rurale.	intensificazione del patrimonio residenziale <i>nel territorio rurale</i> in contiguità a Fabbricati ricompresi in aree di valorizzazione antropica, per un limite di 250 abitazioni	Il rispetto del limite quantitativo ne assicura la sostenibilità
riqualificazione dell'insediamento diffuso in territorio rurale.	ad evitare inaccettabili alterazioni dei caratteri tipologici negli interventi di recupero, nell'ambito del territorio rurale, è al caso indispensabile la realizzazione di autorimesse esterne.	Recepito il fattore limitativo
riqualificazione dell'insediamento diffuso in territorio rurale.	difesa della qualità del paesaggio	Criteri sulle modalità di recupero del patrimonio esistente, sia meritevole di tutela che non, sono disposti dal Titolo 10 delle norme.
Recupero di patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale;	difesa della qualità del paesaggio	Criteri sulle modalità di recupero del patrimonio esistente, sia meritevole di tutela che non, sono disposti dal Titolo 10 delle norme.

le trasformazioni fisiche o funzionali richieste	fattore limitativo applicabile	misure da disporsi
Recupero di patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale;	ad evitare inaccettabili alterazioni dei caratteri tipologici negli interventi di recupero, nell'ambito del territorio rurale, è al caso indispensabile la realizzazione di autorimesse esterne.	Recepito il fattore limitativo
salvaguardia e valorizzazione del paesaggio per accrescere l'attrattività turistica del territorio.	la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione;	Ogni intervento ricadente in territorio rurale è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore.
disponibilità di abitazioni per turismo da localizzare in territorio rurale.	limite di 100 abitazioni di nuovo insediamento, per turismo, in territorio rurale, già parte del contingente di 400 abitazioni per l'intensificazione dell'insediamento diffuso del territorio rurale	il carico urbanistico aggiuntivo è stimato in 100 abitazioni. Non genera criticità.
disponibilità di abitazioni per turismo da localizzare in territorio rurale.	Nei geositi tutelati non sono ammesse nuove costruzioni.	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
disponibilità di abitazioni per turismo da localizzare in territorio rurale.	nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
disponibilità di abitazioni per turismo da localizzare in territorio rurale.	nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare nuove costruzioni	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
disponibilità di abitazioni per turismo da localizzare in territorio rurale.	'difesa della qualità del paesaggio	I requisiti qualitativi per gli interventi di recupero o nuova costruzione in territorio urbanizzato o rurale disposti dal Titolo 10 delle norme difendono la qualità del paesaggio. Interventi di mitigazione paesaggistica sono disposti su tutti gli edifici con impatto sul paesaggio. Misure di riqualificazione e miglioramento dei tessuti edilizi esistenti sono disposte con la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> .
Recupero di patrimonio edilizio esistente in cattivo stato di conservazione.	'difesa della qualità del paesaggio	I requisiti qualitativi per gli interventi di recupero o nuova costruzione in territorio urbanizzato o rurale disposti dal Titolo 10 delle norme garantiscono la difesa della qualità del paesaggio. Interventi di mitigazione paesaggistica sono disposti su tutti gli edifici con impatto sul paesaggio. Misure di riqualificazione e miglioramento dei tessuti edilizi esistenti sono disposte con la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> .

le trasformazioni fisiche o funzionali richieste	fattore limitativo applicabile	misure da disporsi
Recupero di patrimonio edilizio esistente in cattivo stato di conservazione.	la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione;	Nelle <i>Strategie degli areali omogenei</i> sono recepiti e resi cogenti i pareri HERA. Per interventi in territorio rurale, ogni intervento è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore.
Recupero di patrimonio edilizio esistente in cattivo stato di conservazione.	criteri per la conversione degli allevamenti dismessi	Criteri specifici sono disposti sul patrimonio meritevole di interesse. Il PUG regola la rimozione di impianti zootecnici dismessi.
Adeguamento funzionale e ampliamenti degli spazi già utilizzati da attività economiche, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;	nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
Adeguamento funzionale e ampliamenti degli spazi già utilizzati da attività economiche, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;	nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare interventi che comportino ampliamenti di superfici o di volumi o cambiamenti di destinazioni d'uso che comportino aumento di carico urbanistico;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
Adeguamento funzionale e ampliamenti degli spazi già utilizzati da attività economiche, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;	la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione;	<i>Strategie degli areali omogenei</i> recepisce i pareri HERA. Per interventi in territorio rurale, ogni intervento è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore.
Adeguamento funzionale e ampliamenti degli spazi già utilizzati da attività economiche, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;	criteri per la sostenibilità qualitativa e paesaggistica degli interventi di intensificazione delle Aree di valorizzazione degli elementi antropici del territorio rurale	Tali criteri sono specificati dal Capo 6.20 che stabilisce i requisiti qualitativi delle costruzioni e sistemazioni in territorio rurale.
Adeguamento funzionale e ampliamenti degli spazi già utilizzati da attività economiche, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;	limitazione delle attività produttive in territorio rurale	Non sono individuati nuovi insediamenti produttivi in territorio rurale. Si confermano gli esistenti con opportune misure di mitigazione paesaggistica
localizzazione di nuove aree produttive con adeguati requisiti di accessibilità e infrastrutturazione;	difesa della qualità del paesaggio	Misure di mitigazione paesaggistica sono disposte su tutti gli insediamenti produttivi del territorio rurale e su gli ampliamenti degli ambiti consolidati individuati. La sezione successiva analizza puntualmente le misure da osservare allo scopo.
localizzazione di nuove aree produttive con adeguati requisiti di accessibilità e infrastrutturazione;	salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze;	Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> e le norme perseguono criteri di qualità del paesaggio urbano. Gli ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti individuati dal piano sono valutati e studiati puntualmente nella sezione che segue, trasformazioni localizzate e fattori limitativi localizzati.
localizzazione di nuove aree produttive con adeguati requisiti di accessibilità e infrastrutturazione;	perseguimento del saldo nullo per le nuove previsioni produttive nei tre comuni;	Il bilancio tra le aree con destinazione produttiva e le zone produttive di piano regolatore mostra come questo criterio sia stato osservato.
Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali;	salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del costruito, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze;	Tali criteri sono specificati dalle <i>Norme generali</i> che dispongono requisiti qualitativi delle costruzioni in territorio rurale.

le trasformazioni fisiche o funzionali richieste	fattore limitativo applicabile	misure da disporsi
Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali;	criteri per la sostenibilità qualitativa e paesaggistica degli interventi di intensificazione delle Aree di valorizzazione degli elementi antropici del territorio rurale	Tali criteri sono specificati dalle <i>Norme generali</i> che dispongono requisiti qualitativi delle costruzioni in territorio rurale.
Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali;	intensificazione del patrimonio residenziale <i>nel territorio rurale</i> in contiguità a Fabbricati ricompresi in aree di valorizzazione antropica, per un limite di 250 abitazioni	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità
Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali;	nella pianificazione di trasformazioni dovrà essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti, accertando al caso la necessità di realizzazione di nuove opere	Ogni intervento in territorio rurale è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore. Intensificazioni puntuali e di ridotta estensione non incidono sul sistema stradale esistente. Interventi puntuali di adeguamento potranno essere valutati in
Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali artigianali laboratoriali;	difesa della qualità del paesaggio	Tali criteri sono specificati dal Capo 6.20 e dai requisiti qualitativi delle costruzioni in territorio rurale.
Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali artigianali laboratoriali;	salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze	In sede di accordi operativi i progetti di intensificazione del patrimonio rurale saranno valutati seguendo i criteri qualitativi e insediativi disposti dalle norme e presentati nella relazione di quadro conoscitivo <i>Il sistema insediativo</i> .
Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali artigianali laboratoriali;	criteri per la sostenibilità qualitativa e paesaggistica degli interventi di intensificazione delle Aree di valorizzazione degli elementi antropici del territorio rurale	Tali criteri sono specificati dal Capo 6.20 e dai requisiti qualitativi delle costruzioni in territorio rurale.
Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali artigianali laboratoriali;	intensificazione di attività diffuse artigianali per una estensione massima di 15.000 metri quadrati, in contiguità a Fabbricati ricompresi in aree di valorizzazione antropica	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità. Il singolo intervento potrà avere una superficie utile massima di 200 metri quadrati. Saranno inoltre da rispettare criteri qualitativi, così come disposto dal Capo 6.20 delle norme.
Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali artigianali laboratoriali.	nella pianificazione di trasformazioni dovrà essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti, accertando al caso la necessità di realizzazione di nuove opere	Ogni intervento in territorio rurale è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore. Intensificazioni puntuali e di ridotta estensione non incidono sul sistema stradale esistente. Interventi puntuali di adeguamento potranno essere valutati in occasione di accordi operativi o piano particolareggiato di iniziativa pubblica e della presentazione delle domande di trasformazione.
Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti.	'Nei geositi tutelati non sono ammesse nuove costruzioni.	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti.	'nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti.	'nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare nuove costruzioni;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.

le trasformazioni fisiche o funzionali richieste	fattore limitativo applicabile	misure da disporsi
Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti.	'nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare interventi che comportino ampliamenti di superfici o di volumi o cambiamenti di destinazioni d'uso che comportino aumento di carico urbanistico;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti.	nelle Zone di tutela ordinaria gli ampliamenti degli insediamenti esistenti sono subordinati all'esistenza di un fabbisogno locale non altrimenti soddisfacibile e l'assenza di rischio idraulico, non compromettano elementi naturali di rilevante valore, risultino organicamente coerenti con gli insediamenti esistenti, e consentano un idoneo inserimento paesaggistico e architettonico	da studiarsi nel caso specifico. In particolare si veda scheda di ValSAT dell'ampliamento dell'ambito produttivo consolidato de Le Piane, Montefiorino
Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti.	Nei territori compresi all'interno dei sistemi dei crinali e collinare, il PSC potrà individuare zone di espansione solo ove dimostri il permanere di quote di fabbisogno non soddisfacibile all'interno del territorio urbanizzato;	da studiarsi nel caso specifico. In particolare, si veda scheda di ValSAT dell'ampliamento dell'ambito produttivo consolidato di Cervarola, Prignano
Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti.	sono individuate fasce di rispetto ai calanchi nelle quali valgono le medesime limitazioni delle aree calanchive.	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti.	difesa della qualità del paesaggio	Misure di mitigazione paesaggistica sono disposte su tutti gli insediamenti produttivi del territorio rurale e su gli ampliamenti del territorio urbanizzato. La sezione successiva analizza puntualmente le misure da osservare allo scopo.
Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti.	nella pianificazione di trasformazioni intensive dovrà essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti accertando la necessità di realizzazione di nuove opere o di potenziamento di quelle esistenti.	La <i>Strategia degli areali omogenei</i> recepisce i pareri HERA.
Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti.	salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze;	Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> persegue criteri di qualità del paesaggio urbano.
Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti.	perseguimento del saldo nullo per le nuove previsioni produttive nei tre comuni;	Il bilancio tra le aree con destinazione produttiva e le zone produttive di piano regolatore mostra come questo criterio sia stato perseguito.
Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti.	limitazione delle attività produttive in territorio rurale	Le aree produttive in territorio
Realizzazione e adeguamento fisico e funzionale di strutture commerciali;	non se ne individuano	
Ammettere ulteriori spazi per funzioni commerciali di vicinato, non preventivamente localizzabili	difesa della qualità del paesaggio e del carico urbanistico	non si ammettono strutture di dimensioni medie. La struttura di dimensioni maggiori ammessa è localizzata nel capoluogo Palagano e ammette una dotazione di superficie utile per attività produttive di 700 metri quadrati. Si rispetta il tessuto commerciale esistente in territorio urbanizzato.

le trasformazioni fisiche o funzionali richieste	fattore limitativo applicabile	misure da disporsi
completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori;	nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori;	'nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare nuove costruzioni;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori;	'nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare interventi che comportino ampliamenti di superfici o di volumi o cambiamenti di destinazioni d'uso che comportino aumento di carico urbanistico;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori;	'sono individuate fasce di rispetto ai calanchi nelle quali valgono le medesime limitazioni delle aree calanchive.	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori;	salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze;	Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> persegue criteri di qualità del paesaggio urbano.
completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori;	rispetto della massima intensificazione degli ambiti residenziali consolidati. Palagano 537 abitazioni, Prignano 432 abitazioni, Montefiorino 597 abitazioni.	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità
completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori;	sostenibilità geologica della trasformazione delle zone di piano regolatore non attuate ricadenti in aree di dissesto	La relazione di quadro conoscitivo <i>Valutazioni sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore</i> ha valutato la ammissibilità di previsioni vigenti, ed eventualmente disposto ulteriori approfondimenti geologici
adeguamento del patrimonio abitativo da parte di famiglie, con ampliamenti, sopraelevazioni, ulteriori pertinenze;	'salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze;	Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> persegue criteri di qualità del paesaggio urbano.
adeguamento del patrimonio abitativo da parte di famiglie, con ampliamenti, sopraelevazioni, ulteriori pertinenze;	'rispetto della massima intensificazione degli ambiti residenziali consolidati. Palagano 537 abitazioni, Prignano 432 abitazioni, Montefiorino 597 abitazioni.	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità
adeguamento del patrimonio abitativo da parte di famiglie, con ampliamenti, sopraelevazioni, ulteriori pertinenze;	'la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione;	<i>Nelle Strategie degli areali omogenei sono recepiti e resi cogenti i pareri HERA.</i> Per interventi in territorio rurale, ogni intervento è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore.
adeguamento del patrimonio abitativo da parte di famiglie, con ampliamenti, sopraelevazioni, ulteriori pertinenze;	nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
inserimento di funzioni aggiuntive alla residenza;	compatibilità con il contesto	La disciplina delle attività e la disciplina particolareggiata delle aree garantiscono la sostenibilità delle trasformazioni ammesse.

le trasformazioni fisiche o funzionali richieste	fattore limitativo applicabile	misure da disporsi
adeguamento delle sedi produttive aziendali, mediante ampliamenti, sopraelevazioni, costruzione di pertinenze;	'salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze;	Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> persegue criteri di qualità del paesaggio urbano.
adeguamento delle sedi produttive aziendali, mediante ampliamenti, sopraelevazioni, costruzione di pertinenze;	'la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione;	Nelle <i>Strategie degli areali omogenei</i> sono recepiti e resi cogenti i pareri HERA.
adeguamento delle sedi produttive aziendali, mediante ampliamenti, sopraelevazioni, costruzione di pertinenze;	nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva;	Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità.
Recupero dei fabbricati, anche con destinazioni differenti da quella d'origine;	criteri per la conversione degli allevamenti dismessi	I criteri sono disposti dall'articolo 10.40.20 delle norme, per la rimozione e bonifica degli allevamenti zootecnici dismessi
Recupero dei fabbricati, anche con destinazioni differenti da quella d'origine;	criteri qualitativi per il recupero	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità. Criteri sulle modalità di recupero del patrimonio esistente, sia meritevole di tutela che non, sono disposti dal Titolo 10 delle norme.
Recupero dei fabbricati, anche con destinazioni differenti da quella d'origine;	recupero del patrimonio residenziale non utilizzato <i>nel territorio rurale</i> per un limite di 400 abitazioni	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità. Criteri sulle modalità di recupero del patrimonio esistente, sia meritevole di tutela che non, sono disposti dal Titolo 10 delle norme.
Recupero dei fabbricati, anche con destinazioni differenti da quella d'origine;	rispetto della massima intensificazione degli ambiti residenziali consolidati. Palagano 537 abitazioni, Prignano 432 abitazioni, Montefiorino 597 abitazioni.	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità
intensificazione delle aree residenziali e produttive del territorio urbanizzato;	'salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze;	Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> persegue criteri di qualità del paesaggio urbano
intensificazione delle aree residenziali e produttive del territorio urbanizzato;	'rispetto della massima intensificazione degli ambiti residenziali consolidati. Palagano 537 abitazioni, Prignano 432 abitazioni, Montefiorino 597 abitazioni.	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità
mantenimento delle attività insediate anche in territorio rurale.	non se ne individuano	
riequilibrare il deficit di dotazioni negli insediamenti produttivi.	non se ne individuano	
Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile;	Nei geositi tutelati non sono ammesse nuove costruzioni.	Le norme comprendono una conforme disposizione.
Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile;	nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva;	Le norme comprendono una conforme disposizione.
Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile;	nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare nuove costruzioni;	Le norme comprendono una conforme disposizione.

le trasformazioni fisiche o funzionali richieste	fattore limitativo applicabile	misure da disporsi
Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile;	nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare interventi che comportino ampliamenti di superfici o di volumi o cambiamenti di destinazioni d'uso che comportino aumento di carico urbanistico;	Le norme comprendono una conforme disposizione.
Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile;	'sono individuate fasce di rispetto ai calanchi nelle quali valgo le medesime limitazioni delle aree calanchive.	Le norme comprendono una conforme disposizione.
Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile;	difesa della qualità del paesaggio	Specifiche misure sono approfondite nella sezione successiva di ValSAT, con le misure da disporsi per ogni singolo ambito
Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile;	nella pianificazione di trasformazioni intensive dovrà essere verificata la capacità residua delle infrastrutture esistenti accertando la necessità di nuove opere o di potenziamento delle esistenti.	Nelle <i>Strategie degli areali omogenei</i> sono recepiti i pareri HERA
nel territorio rurale dei tre comuni assegnare un contingente di abitazioni non localizzato.	criteri per la sostenibilità qualitativa e paesaggistica degli interventi di intensificazione delle Aree di valorizzazione degli elementi antropici del territorio rurale	Tali criteri sono specificati dal Capo 6.20 e dai requisiti qualitativi delle costruzioni in territorio rurale.
nel territorio rurale dei tre comuni assegnare un contingente di abitazioni non localizzato.	intensificazione del patrimonio residenziale <i>nel territorio rurale</i> in contiguità a Fabbricati ricompresi in aree di valorizzazione antropica, per un limite di 250 abitazioni	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità
Riqualificazione di aree su cui insistono allevamenti dismessi-	non se ne individuano	E' disciplinata dall'articolo 10.40.20 delle norme (La rimozione e bonifica degli allevamenti zootecnici dismessi).
Intensificazione di attività artigianali diffuse nel territorio agricolo e di ridotte dimensioni	criteri per la sostenibilità qualitativa e paesaggistica degli interventi di intensificazione delle Aree di valorizzazione degli elementi antropici del territorio rurale	Tali criteri sono specificati dal Capo 6.20 e dai requisiti qualitativi delle costruzioni in territorio rurale.
Intensificazione di attività artigianali diffuse nel territorio agricolo e di ridotte dimensioni	'intensificazione di attività diffuse artigianali per una estensione massima di 15.000 metri quadrati, in contiguità a Fabbricati ricompresi in aree di valorizzazione antropica	Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità. Il singolo intervento potrà avere una superficie utile massima di 200 metri quadrati. Saranno inoltre da rispettare criteri qualitativi, così come disposto dal Capo 6.20 delle norme.
Intensificazione di attività artigianali diffuse nel territorio agricolo e di ridotte dimensioni	'la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione;	Ogni intervento in territorio rurale è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore.
Sviluppo e potenziamento dei centri aziendali esistenti mediante interventi di nuova costruzione o modificazione di costruzioni esistenti;	non se ne individuano	

le trasformazioni fisiche o funzionali richieste	fattore limitativo applicabile	misure da disporsi
ristrutturazioni e ampliamenti negli stabilimenti ubicati in territorio rurale;	difesa della qualità del paesaggio	Per gli stabilimenti ubicati in territorio agricolo valgono le norme generali con i requisiti qualitativi disposti per gli edifici e gli insediamenti del territorio rurale (Capo 6.20 delle norme). Gli altri insediamenti produttivi consolidati sono disciplinati dalla Disciplina urbanistica di dettaglio che dispone puntuali misure di mitigazione al perimetro dell'area produttiva, sul confine col territorio agricolo.

7.3 Gli indicatori per il monitoraggio

Gli indicatori devono consentire la verifica e la valutazione del successo delle politiche codificate con la formazione del piano, così da controllare nel tempo gli effetti generati sul sistema territoriale.

Per valutare il grado di raggiungimento degli obiettivi, gli indicatori devono essere direttamente congruenti agli obiettivi stessi, quali sono stati assunti dalla pianificazione, in modo congruente alla funzione esclusivamente *selettiva* degli strumenti di pianificazione urbanistica.

Un'attenta valutazione degli indicatori indicati dal PTCP e consigliati dall'European Common Indicators (*Towards a Local Sustainability Profile*) alla luce di queste considerazioni ha portato a individuare i seguenti indicatori come i più appropriati e rappresentativi per la valutazione del successo delle politiche del territorio e delle scelte di pianificazione.

- numero abitazioni in valore assoluto
- numero di abitazioni realizzate con interventi di intensificazione del territorio urbanizzato
- numero medio di componenti per famiglia
- numero di abitazioni o unità immobiliari per attività produttive, derivante da interventi di recupero dei fabbricati agricoli dismessi
- numero e superficie utile delle unità immobiliari per attività produttive ultimate
- numero di famiglie e conseguente fabbisogno di posti auto
- rapporto tra le superfici di attività/industrie dismesse da recuperare e superfici di attività/industrie dismesse recuperate
- numero e superficie utile delle unità immobiliari per attività produttive realizzate con interventi di intensificazione del territorio urbanizzato;
- numero e superficie utile delle unità immobiliari per attività produttive realizzate in ambiti da riqualificare
- percentuale e numero assoluto d'abitazioni con accessibilità alle dotazioni rientranti nei parametri di sostenibilità;
- quantità di metri quadrati di verde e servizi di quartiere per abitante
- numero di abitazioni attuate come intensificazione del territorio rurale
- conclusione dei progetti ambientali proposti o recepiti dal PUG (esempi parco fluviale fiume Secchia)
- eventuali trasformazioni fisiche e funzionali incompatibili con la disciplina di protezione,
- quantità di elementi con impatto sul paesaggio rispetto al contesto in cui sono inseriti;
- estensione rete ecologica
- quota di abitazioni servite da rete fognaria pubblica in valore assoluto e percentuale;
- numero di edifici di interesse abbandonati e recuperati
- numero di edifici di interesse collabenti
- valore percentuale di edifici di valore storico - architettonico ricadenti in territorio rurale recuperati
- estensione del margine di insediamenti produttivi in territorio rurale mitigati da fasce verdi
- numero di abitazioni e di residenti ricadenti in aree a rischio idrogeologico;
- sofferenza acustica dei recettori sensibili
- aggiornamento delle funzioni definite dotazioni
- numero di abitanti domiciliati in aree di sofferenza ad agenti inquinanti quali campi elettromagnetici

7.4 La valutazione delle trasformazioni localizzate

In questo capitolo sono valutate le ipotesi di trasformazione urbanistica di specifiche parti di territorio, prese in considerazione dal quadro conoscitivo,

Tali ipotesi corrispondono a:

- aree studio appositamente individuate in sede preliminare, allo scopo di circoscrivere gli studi del quadro conoscitivo;
- nuove previste infrastrutture viarie di maggiore rilevanza;
- richieste di modificazioni della disciplina urbanistica proposte da privati in forma di domande di variante.

Tali ipotesi sono poste a confronto con i fattori limitativi e condizionanti che accertati dal quadro conoscitivo, che in sintesi sono oggetto della Parte 2 di questa relazione illustrativa, discendenti da:

- normative sovraordinate quali il PTCP e i rispetti da osservare nei confronti di depuratori, cimiteri, strade, antenne, linee elettriche di media e alta tensione
- problematiche di natura locale, quali l'accessibilità veicolare, le dotazioni infrastrutturali e l'acclività del terreno.

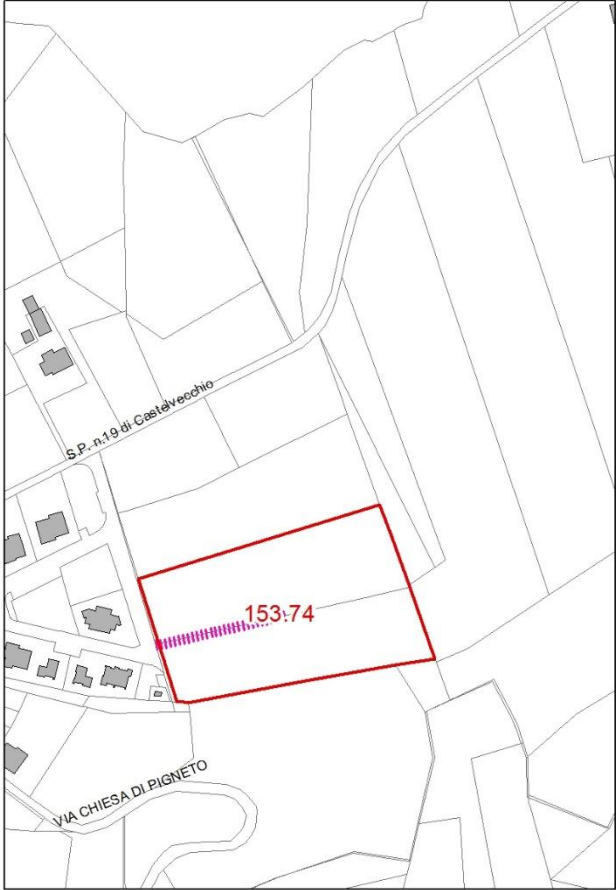
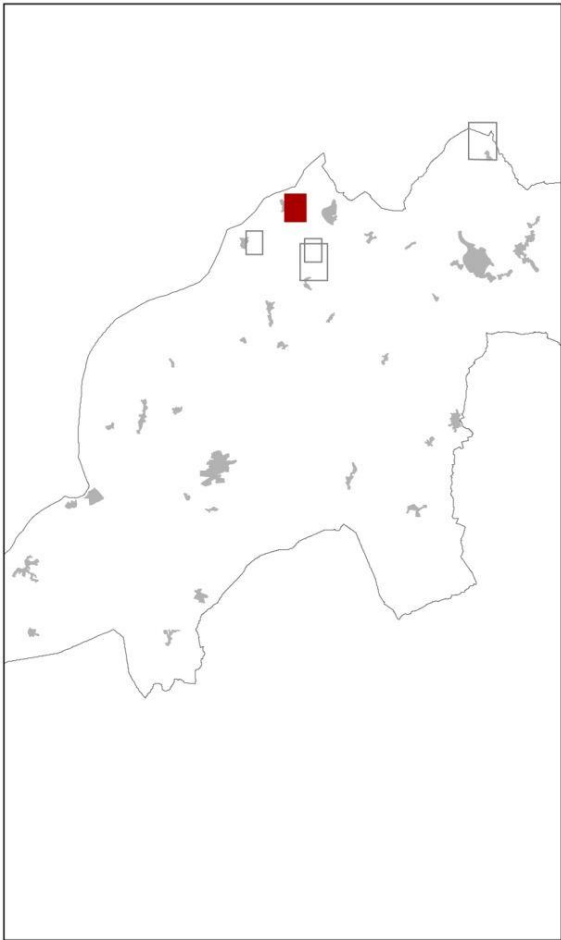
Nei casi che la valutazione ritiene ammissibili e rimette alle determinazioni da assumersi (qui oggetto della Parte 4), sono specificate le condizioni e misure da stabilirsi con la *Strategia*.

Dalla valutazione risultano pertanto accertate l'esistenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti e le opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, come richiesto dall'articolo 35, comma 6 della legge regionale 24/2017, in riferimento alle ipotesi considerate dal quadro conoscitivo per nuovi insediamenti residenziali o produttivi e per nuove dotazioni territoriali o infrastrutturali.

7.5.1 Ipotesi di insediamenti residenziali

7.5.1.1 Area studio 153.74 La Fredda

Superficie territoriale metri quadrati	6.200
numero di abitazioni	8
Oggetto della valutazione	
L'area di studio è localizzata in territorio rurale, in stretta contiguità con il margine est del territorio consolidato di La Fredda e comprende la zona per dotazioni già prevista da piano regolatore e ancora inattuata. L'area di studio è assegnata alla realizzazione della suddetta area per servizi, unita ad un piccolo insediamento residenziale di bassa densità.	

	
Individuazione su cartografia catastale	Localizzazione dell'area di studio

Esito della ValSAT

I principali fattori limitativi dell'area di studio derivano dalla disciplina della *zona di tutela ordinaria* e della *zona di particolare interesse paesaggistico ambientale*.

L'area di studio comprende un'area per dotazioni scolastiche, di grande importanza poiché a diretto servizio dei residenti delle località Casa Azzoni, la Fredda e Pigneto, in costante crescita negli ultimi 20 anni. L'attuazione ha permesso di riorganizzare in una unica sede, accrescendo l'offerta di servizi, le piccole sedi scolastiche già presenti a La Fredda e a Pigneto, ora dismesse. La localizzazione dell'area risulta inoltre funzionale a servire i pendolari. La relazione di quadro conoscitivo *studio socio economico* evidenzia come il fabbisogno abitativo nella zona nord del comune di Prignano sulla Secchia non sia soddisfatto dalla attuale offerta di aree per nuovi insediamenti poiché la vicinanza con il pedemonte e l'area delle ceramiche esercita un costante processo attrattivo che spinge nuovi abitanti a trasferirsi nella zona. Ulteriori aree per nuovi insediamenti residenziali sono pertanto necessarie. La tutela disposta dalla *zona di particolare interesse paesaggistico ambientale* è presente sull'intera località di La Fredda e sull'intera zona di confluenza situata tra il Rio Pescarolo e il fiume Secchia. Non è quindi possibile localizzare l'area di trasformazione urbanistica in zona non soggetta a questa tutela nel nucleo abitato di La Fredda.

L'area residenziale e quella per dotazioni garantiscono quindi l'attuazione di fabbisogni localmente non altrimenti soddisfacenti.

L'area è di ridotte dimensioni, con un carico urbanistico sostenibile per residenza valutato in 8 abitazioni, localizzato in contiguità con gli ambiti urbanizzati. Deve essere occasione di mitigazione e miglioramento paesaggistico.

I 47 metri di differenza di quota altimetrica tra il piano dell'alveo del Secchia e il margine inferiore dell'area di studio, nonché le valutazioni idrogeologiche sopra riportate, escludono ipotesi di rischio idraulico.

Sono soddisfatti i criteri posti dall'articolo 9 del PTCP disposti per le *zone di tutela ordinaria*.

L'attuazione dell'ambito dovrà prevedere il rispetto della linea elettrica di media tensione, contemplando la possibilità di delocalizzarla o interrirla.

Opportune misure per la salvaguardia delle acque dovranno essere osservate, in particolare per le acque reflue e gli scarichi.

Le tutele non esprimono fattori ostativi alla trasformazione.

Il nuovo insediamento residenziale è occasione per confermare e consolidare con sostanziale incremento di frequenze le dotazioni scolastiche di Pigneto e La Fredda. La disponibilità di attrezzature e spazi collettivi è soddisfatta come evidenziato dalla carta *Disponibilità di attrezzature e spazi collettivi nel raggio di un chilometro* presentata nelle pagine precedenti.

L'assetto insediativo individuerà due aree distinte una residenziale e una per attrezzature e spazi collettivi con estensione non inferiore alla zona per servizi già prevista da piano regolatore.

L'area residenziale sarà disciplinata da permesso di costruire convenzionato che ne regolerà le esigenze di urbanizzazione, in particolare definirà l'asse infrastrutturale di servizio dell'area per attrezzature e spazi collettivi che comprenderà oltre all'asse stradale automobilistico anche una opportuna dotazione di parcheggi di servizio alla dotazione.

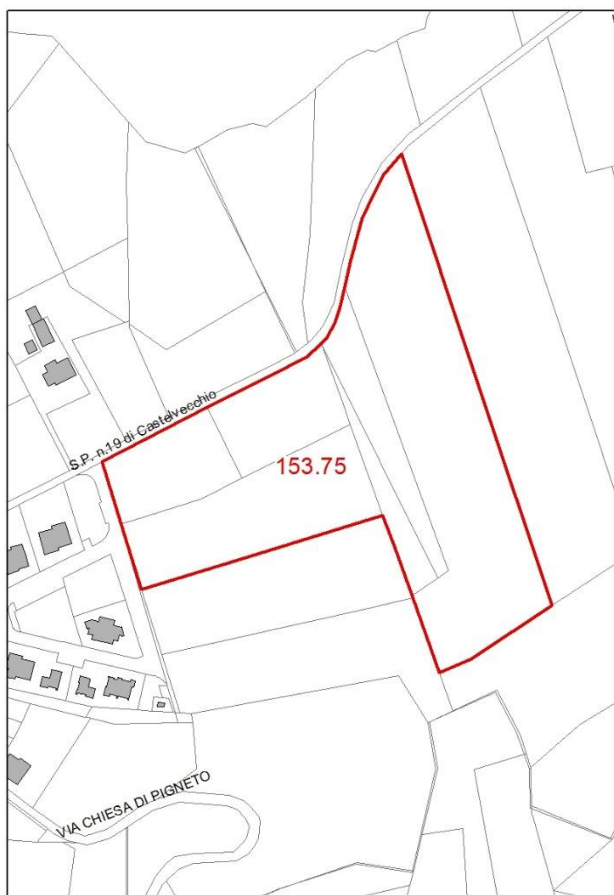
L'insediamento residenziale rispetterà inoltre i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore a due piani; alta qualità degli spazi pubblici;
- mitigazione paesaggistica dell'insediamento rispetto al contesto rurale con la messa a dimora di cortine arboree e il coerente uso dei materiali delle finiture esterne degli edifici.

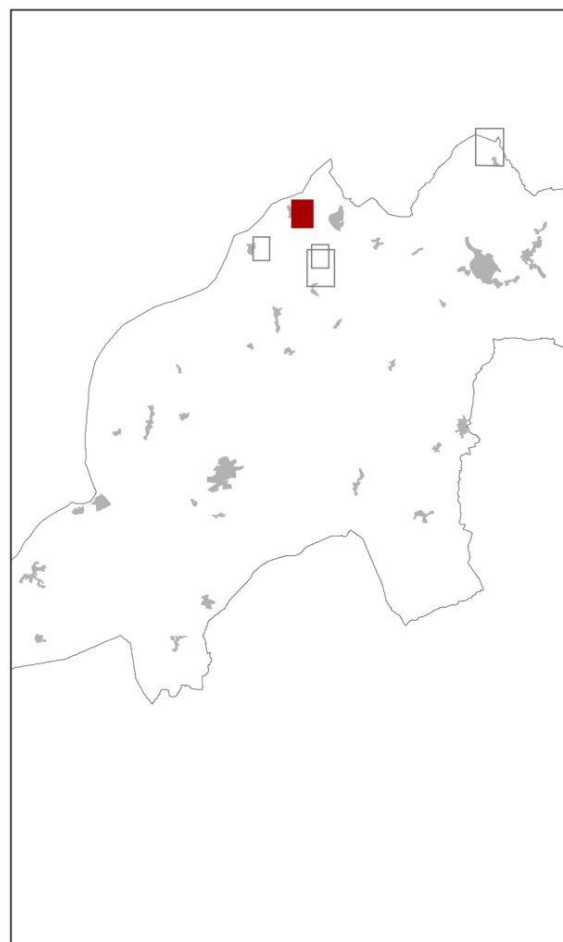
La valutazione stima in 8 il numero massimo di abitazioni sostenibili, con una dotazione minima per attrezzature e spazi collettivi di 5000 metri quadrati.

7.5.1.2 Area studio 153.75 La Fredda

Superficie territoriale metri quadrati	32.100
numero di abitazioni	55
Oggetto della valutazione	
L'area di studio è localizzata in territorio rurale, in stretta contiguità con il margine est del territorio consolidato di La Fredda.	
L'area di studio è assegnata alla realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità e alta qualità degli spazi pubblici.	



Individuazione su cartografia catastale



Localizzazione dell'area di studio

Esito della ValSAT

I principali fattori limitativi dell'area di studio derivano dalla disciplina della *zona di tutela ordinaria* e della *zona di particolare interesse paesaggistico ambientale*.

La relazione di quadro conoscitivo *studio socio economico* evidenzia come il fabbisogno abitativo nella zona nord del comune di Prignano sulla Secchia non è soddisfatto dalla attuale offerta di aree per nuovi insediamenti poiché la vicinanza con il pedemonte e l'area delle ceramiche esercita un costante processo attrattivo che spinge nuovi abitanti a trasferirsi nella zona. Ulteriori aree per nuovi insediamenti residenziali sono pertanto necessarie. La tutela disposta dalla *zona di particolare interesse paesaggistico ambientale* è presente sull'intera località di La Fredda e sull'intera zona di confluenza situata tra il Rio Pescarolo e il fiume Secchia. Non è quindi possibile localizzare l'area di trasformazione urbanistica in zona non soggetta a questa tutela nel nucleo abitato di La Fredda.

L'ambito garantisce quindi l'attuazione di fabbisogni localmente non altrimenti soddisfacenti.

L'area di studio inoltre è di ridotte dimensioni, con un carico urbanistico sostenibile per residenza valutato in 55 abitazioni, localizzato in contiguità con gli ambiti urbanizzati esistenti. Deve essere occasione di mitigazione e miglioramento paesaggistico rispetto al margine dell'ambito rurale contiguo.

I 30 metri di differenza di quota altimetrica tra il piano dell'alveo del Secchia e il margine inferiore dell'area di studio, nonché le valutazioni idrogeologiche sopra riportate, escludono ipotesi di rischio idraulico.

Sono soddisfatti i criteri posti dall'articolo 9 del PTCP disposti per le *zone di tutela ordinaria*.

Opportune misure per la salvaguardia delle acque dovranno essere osservate, in particolare per le acque reflue.

L'accordo operativo o il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica è subordinato all'esito positivo della verifica preventiva delle condizioni di sicurezza in conformità all'articolo 11.10.20 comma 2 delle norme generali di PUG

Il nuovo insediamento residenziale è occasione per confermare e consolidare con sostanziale incremento di frequenze le dotazioni scolastiche locali. La disponibilità di attrezzature e spazi collettivi è soddisfatta come evidenziato dalla carta *Disponibilità di attrezzature e spazi collettivi nel raggio di un chilometro* presentata nelle pagine precedenti.

L'assetto insediativo sarà definito da accordo operativo o piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica

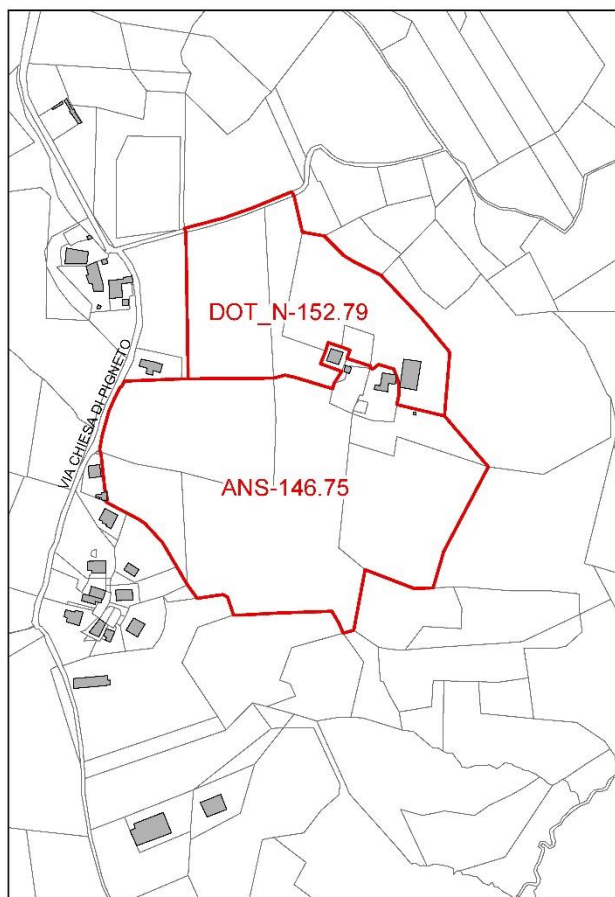
L'insediamento residenziale rispetterà inoltre i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore a due piani; alta qualità degli spazi pubblici;
- mitigazione paesaggistica dell'insediamento rispetto al contesto rurale con la messa a dimora di cortine arboree e il coerente uso dei materiali delle finiture esterne degli edifici.

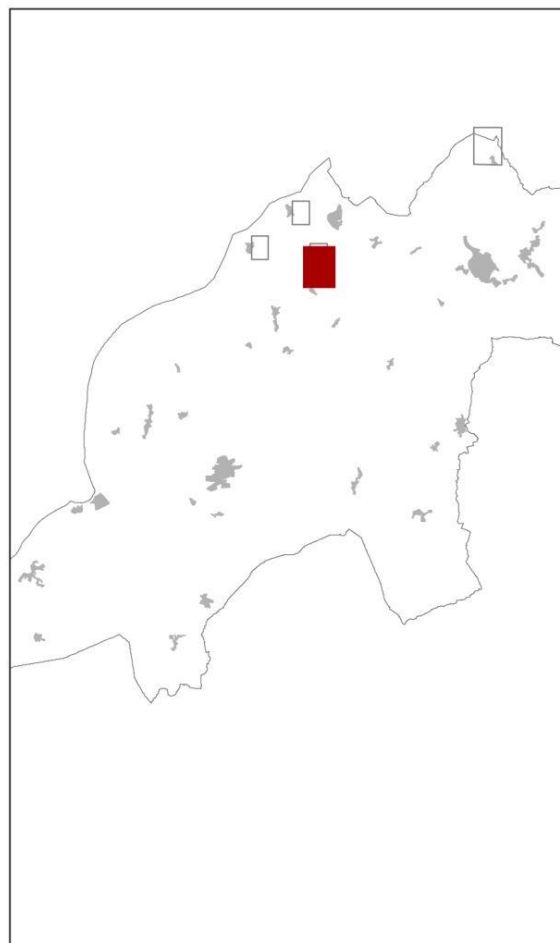
La valutazione stima in 55 il numero massimo di abitazioni sostenibili.

7.5.1.3 Area studio 146.75 Pigneto

Superficie territoriale metri quadrati	66.700
numero di abitazioni	180
Oggetto della valutazione	
L'area di studio ricade in territorio agricolo ed è localizzato in contiguità al nucleo consolidato di Pigneto. Ricade in un contesto paesaggistico ed ambientale di elevata qualità. L'area di studio è assegnata alla realizzazione di un insediamento residenziale di maggiore consistenza, da cui è atteso un sostanziale concorso alle politiche di recupero di popolazione nel comune di Prignano sulla Secchia, possibile per le potenzialità di attrazione che la collocazione geografica e la qualità del contesto sono in grado di assicurare. Questo obiettivo, unitamente alla collocazione sul crinale ed al potenziale impatto sul contesto paesaggistico esigono scelte urbanistiche e progettuali appropriate. Per l'area di studio è stato sottoscritto un accordo di programma tra amministrazione e privati in data 30 aprile 2011.	



Individuazione su cartografia catastale



Localizzazione dell'area di studio

Esito della ValSAT

Le disposizioni dell'articolo 23C del PTCP a tutela dei crinali sono adempiute collocando l'insediamento in posizione ribassata rispetto al crinale. Tale posizione consente anche una sostanziale riduzione della visibilità nel paesaggio circostante come evidenziato nelle valutazioni "*Analisi della intervisibilità da diversi punti di vista che ricadono nell'ambito 152.79 e nell'ambito 146.75*". Misure appropriate, in particolare con cortine alberate, provvederanno a mitigare compiutamente la presenza dell'insediamento nel contesto paesaggistico. Dovranno comunque essere osservate le disposizioni del PTCP in ordine ai caratteri tipologico - costruttivi: a tale scopo i principi compositivi dell'insediamento dovranno ispirarsi ai tipi edilizi e ai modelli di aggregazione della tradizione locale.

La conformità a quanto disposto dal PLERT per la tutela di protezione dai campi elettromagnetici dovrà essere conseguita in sede di formazione del POC, il cui quadro conoscitivo dovrà comprendere gli appropriati approfondimenti in materia e le misure da porsi in atto.

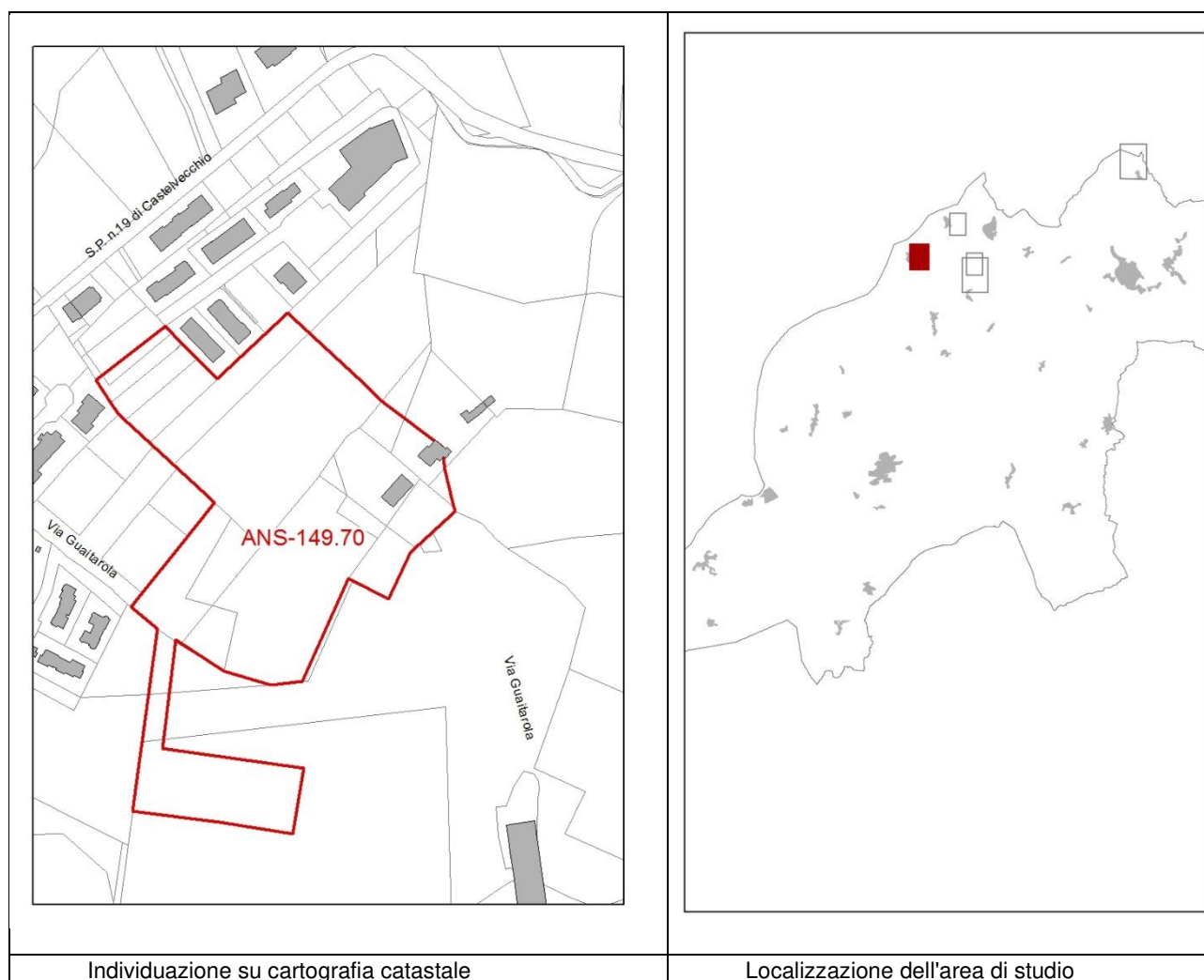
Il nuovo insediamento residenziale è occasione per confermare e consolidare con sostanziale incremento di frequenze le dotazioni scolastiche di Pigneto e La Fredda. La disponibilità di attrezzature e spazi collettivi è soddisfatta come evidenziato dalle due carte *Disponibilità di attrezzature e spazi collettivi nel raggio di un chilometro* e *Accessibilità al polo scolastico di Sassuolo* presentate alle pagine precedenti.

Non gravano pertanto sull'area tutele o fattori limitativi che precludano l'ammissibilità di un nuovo insediamento residenziale quale qui considerato.

Purtuttavia le criticità generate dai nuovi flussi di traffico che impongono l'adeguamento della carreggiata di via Chiesa Pigneto, le condizioni prescritte dall'ente gestore delle reti infrastrutturali e l'impatto paesaggistico che il nuovo insediamento avrebbe sul contesto portano ad una valutazione negativa della trasformazione e ne confermano l'insostenibilità ambientale.

7.5.1.4 Area studio 149.70 Casa Azzoni

Superficie territoriale metri quadrati	32.300
numero di abitazioni	45
Oggetto della valutazione L'area di studio, per nuovo insediamento residenziale di bassa densità omogeneo al tessuto edilizio prevalente nel territorio urbanizzato di Casa Azzoni, comprende 16.600 metri quadrati di superficie territoriale già classificata da piano regolatore a zona C2 per nuovi insediamenti residenziali come definito dall'atto di accordo tra comune e privati secondo l'art.18 comma 1 LR 20/2000, documento recepito tra gli elementi costitutivi del PSC (atto 3294 del 10/03/2009). Questa previsione viene completata con l'aggiunta di circa 11.000 metri quadrati di superficie territoriale per nuovi insediamenti residenziali, localizzata nello spazio compreso tra la zona C2 già prevista e il nucleo consolidato di Casa Azzoni, per connettere coerentemente la zona C2 di piano regolatore con il territorio urbanizzato di Casa Azzoni. Tale ampliamento di 11.000 metri quadrati è interamente destinato a attrezzature e spazi collettivi a copertura del fabbisogno pregresso dell'insediamento esistente oltre che come dotazione del nuovo insediamento. A questa area si aggiunge una porzione di territorio posta a sud di via Guaitarola classificata da piano regolatore a zona C2 per nuovi insediamenti residenziali e di cui si valuta la conferma (con una capacità da assegnarsi tramite POC di circa quattro abitazioni).	



Esito della ValSAT

Le disposizioni del PTCP non pongono particolari limitazioni alla conferma di quanto già previsto dal piano regolatore vigente. La destinazione di un'ampia porzione dell'area di studio ad attrezzature e spazi collettivi realizza peraltro le condizioni necessarie ad un'efficace mitigazione paesaggistica delle costruzioni previste.

Opportune misure per la salvaguardia delle acque dovranno essere osservate, in particolare per le acque reflue e gli scarichi.

Nella zona ricadente in *zona di rispetto delle frane attive* potranno essere individuate esclusivamente aree di verde residenziale di pertinenza dei fabbricati residenziali.

In sede di POC dovranno studiarsi le migliori condizioni di accessibilità alla porzione di area di studio a nord di via Guaitarola. Sono da considerarsi l'adeguamento della sezione di via Guaitarola e il prolungamento dell'asse di via F.lli Lanzotti.

L'assetto insediativo si conformerà ai seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore a due piani;
- accurata sistemazione degli spazi pubblici;
- mitigazione paesaggistica dell'insediamento rispetto al contesto rurale con la messa a dimora di cortine arboree, l'impiego di sezioni stradali alberate e l'impiego di appropriate finiture esterne degli edifici.

Si ritiene utile per garantire l'attuabilità urbanistica dell'intervento residenziale posto a sud di via Guaitarola ridefinire il sedime rispetto alla previsione di piano regolatore, senza mutarne il carico urbanistico (quattro abitazioni) e rendendolo più coeso al territorio urbanizzato contiguo. Sono disciplinate le trasformazioni specifiche dell'area, direttamente attuabili, ammettendo la costruzione di quattro abitazioni, di altezza non superiore a due piani, con opportuna mitigazione paesaggistica rispetto al contesto rurale con la messa a dimora di cortine arboree, l'impiego di sezioni stradali alberate e l'impiego di appropriate finiture esterne degli edifici.

Si confermano in circa 11.000 metri quadrati di superficie territoriale per attrezzature e spazi collettivi a copertura del fabbisogno pregresso dell'insediamento esistente oltre che come dotazione del nuovo insediamento.

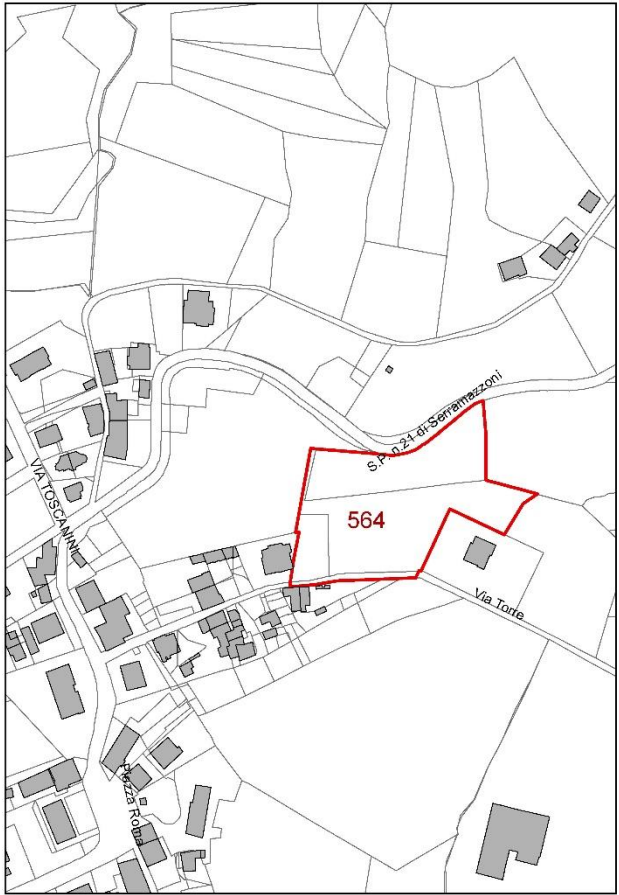
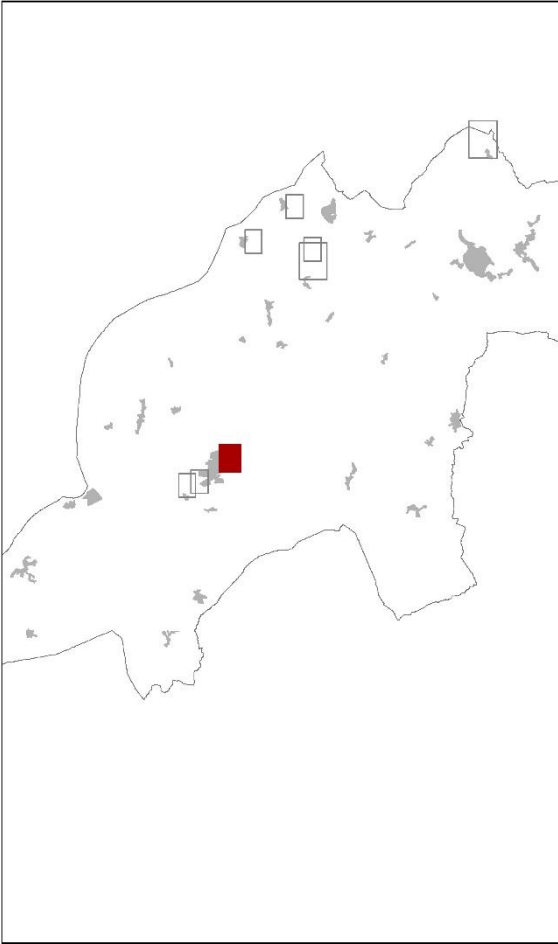
Il nuovo insediamento residenziale è occasione per confermare e consolidare con sostanziale incremento di frequenze le dotazioni scolastiche di Pigneto e La Fredda. La disponibilità di attrezzature e spazi collettivi è soddisfatta come evidenziato dalle due carte *Disponibilità di attrezzature e spazi collettivi nel raggio di un chilometro* e *Accessibilità al polo scolastico di Sassuolo* presentate alle pagine precedenti.

Con la formazione del POC dovranno essere effettuati opportuni rilevamenti dei campi elettromagnetici, e al caso adottati i provvedimenti atti a garantire la salubrità dell'ambiente.

Il numero massimo di abitazioni sostenibili è 45.

7.5.1.5 Area studio 564 Prignano sulla Secchia

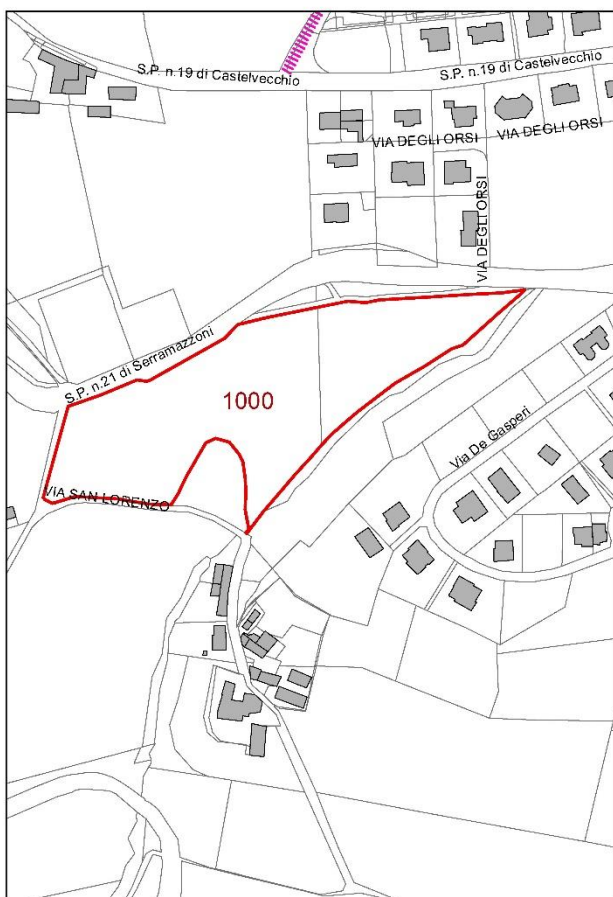
Superficie territoriale metri quadrati	8.000
numero di abitazioni	da definire
Oggetto della valutazione L'area di studio consiste in una porzione di territorio agricolo ubicata al margine est del capoluogo, tra via Torre e la SP 21. L'area di studio è assegnata alla realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità con una buona dotazione di verde, omogeneo al tessuto edilizio prevalente nel centro storico e nel nucleo storicizzato di Campo Lanzano.	

	
Individuazione su cartografia catastale	Localizzazione dell'area di studio

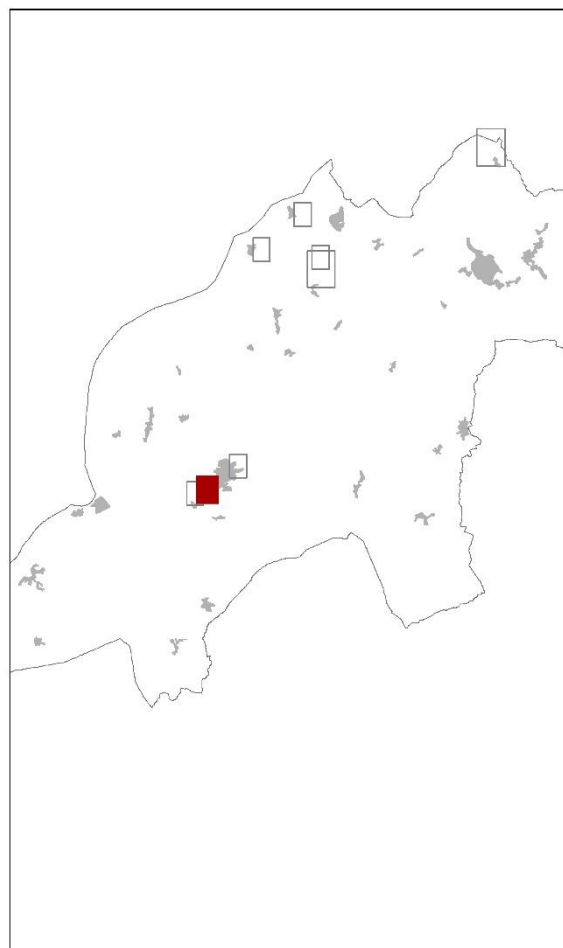
Esito della ValSAT
Le criticità rilevate precludono la possibilità di edificazione dell'area. L'esito della valutazione è pertanto negativo.

7.5.1.6 Area studio 1000 Prignano sulla Secchia

Superficie territoriale metri quadrati	39.000
numero di abitazioni	da definire
Oggetto della valutazione	
L'area di studio comprende una porzione di territorio agricolo ubicata al margine ovest del capoluogo in connessione con il nucleo di San Lorenzo, da valutarsi per la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità, con una elevata dotazione di verde, omogeneo al tessuto edilizio prevalente territorio urbanizzato contiguo del capoluogo.	



Individuazione su cartografia catastale



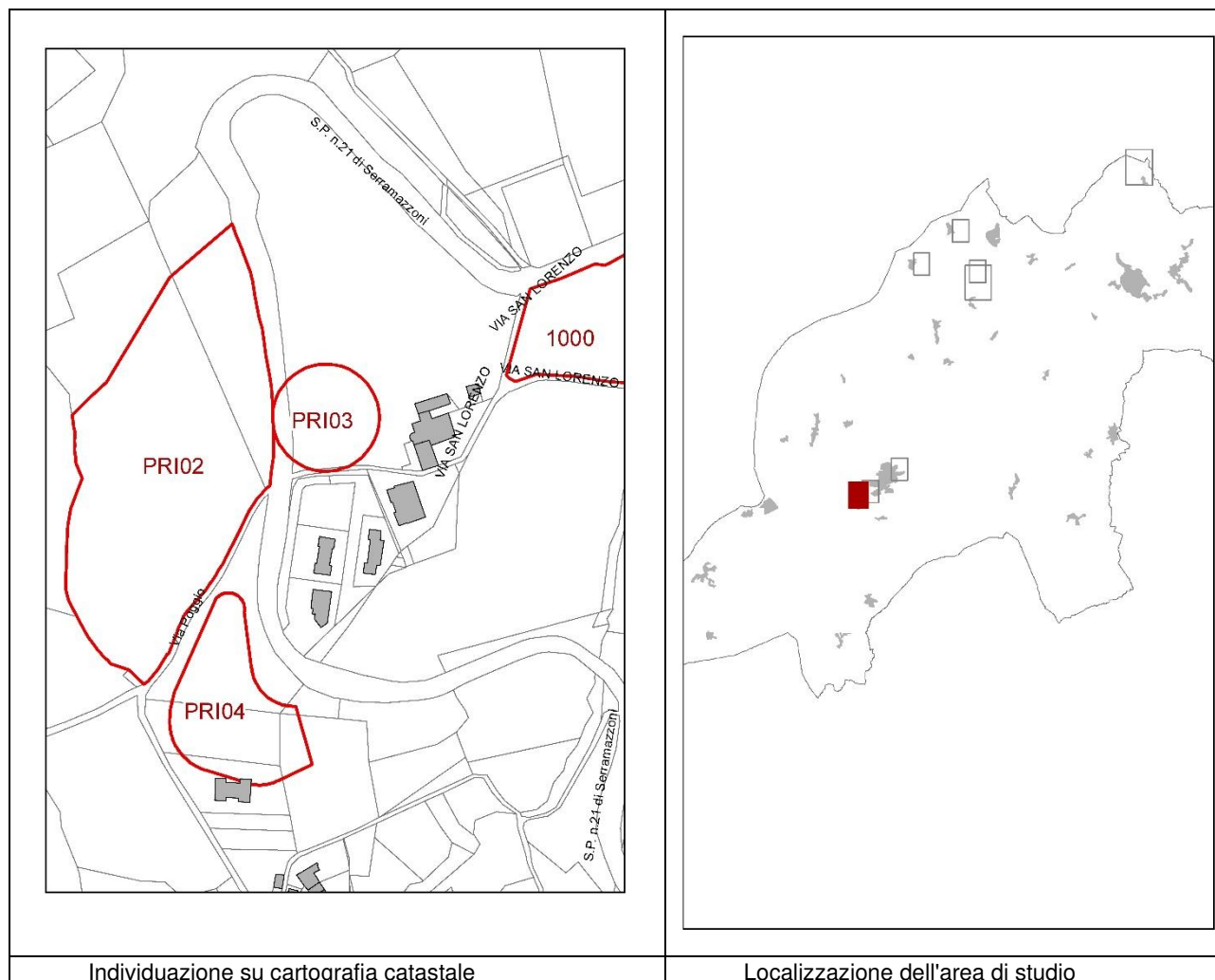
Localizzazione dell'area di studio

Esito della ValSAT

Le criticità riscontrate escludono la sostenibilità di un nuovo insediamento residenziale nell'area.
L'esito della valutazione è pertanto negativo.

7.5.1.7 Area studio PRI02,-PRI04 San Lorenzo

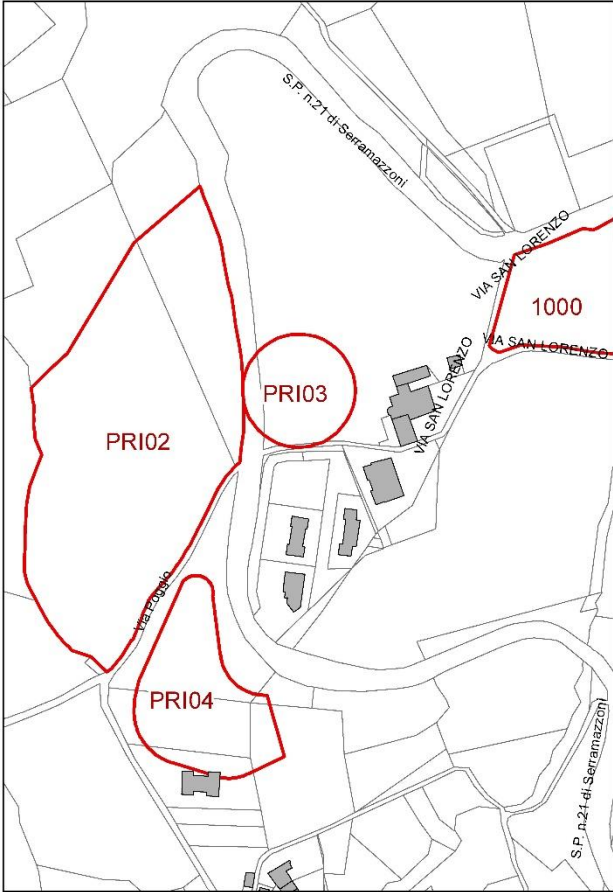
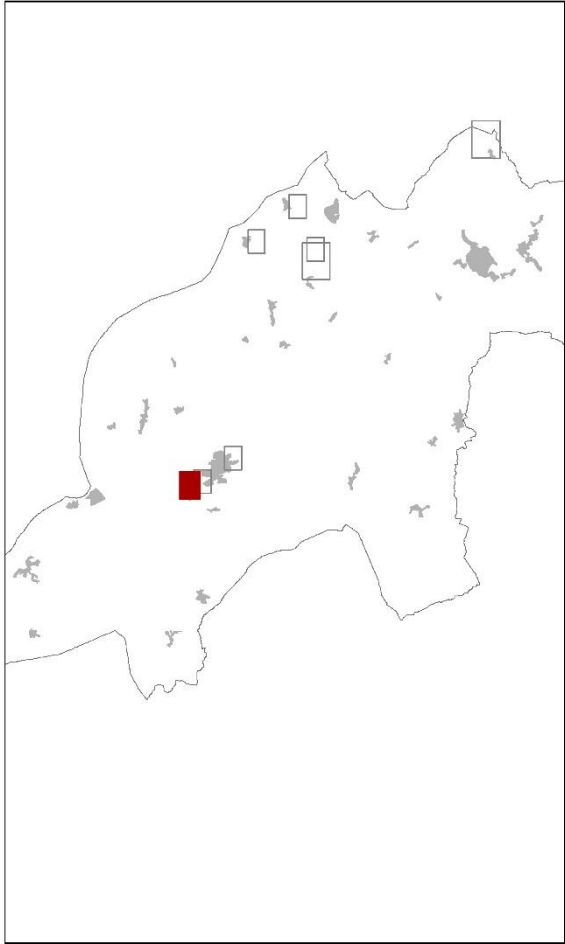
Superficie territoriale metri quadrati	45.000
numero di abitazioni	circa 30
Oggetto della valutazione	
Le aree di studio sono poste oltre il margine occidentale del territorio consolidato del nucleo di San Lorenzo presso il capoluogo Prignano sulla Secchia. Si sviluppano lungo via Belvedere e via Poggio, asse stradale esistente che garantisce l'accessibilità al nucleo storico in ambito rurale "Il Poggio". Su tali aree è ipotizzata la realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità, omogeneo al nucleo storico rurale de Il Poggio. La stretta relazione tra le due aree (PRI02, PRI04) esige analisi, pianificazione e attuazione coordinate.	



Esito della ValSAT
Non sono presenti particolari vincoli di tutela. Le criticità maggiori riscontrate escludono purtroppo la sostenibilità di un nuovo insediamento residenziale sulle aree qui considerate. L'esito della valutazione è pertanto negativo.

7.5.1.8 Area studio PRI03 San Lorenzo

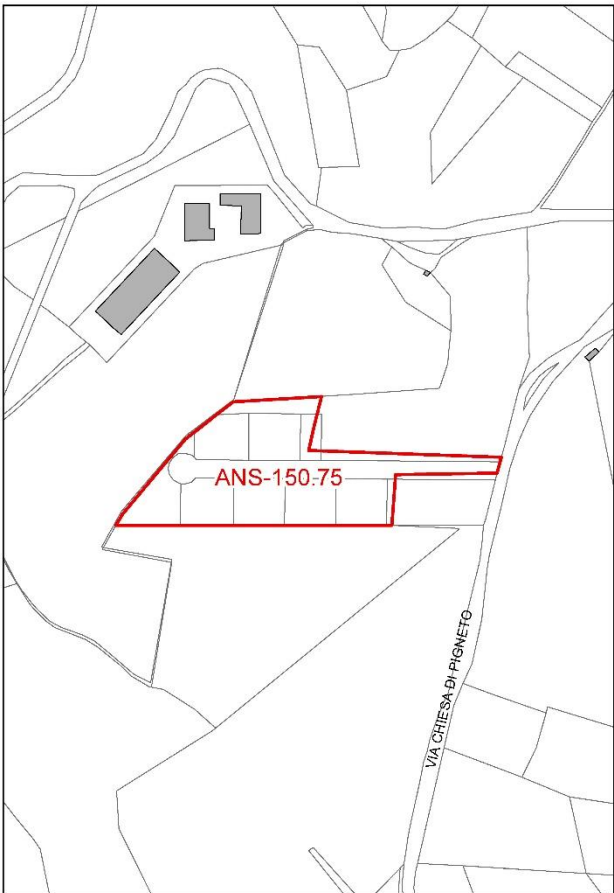
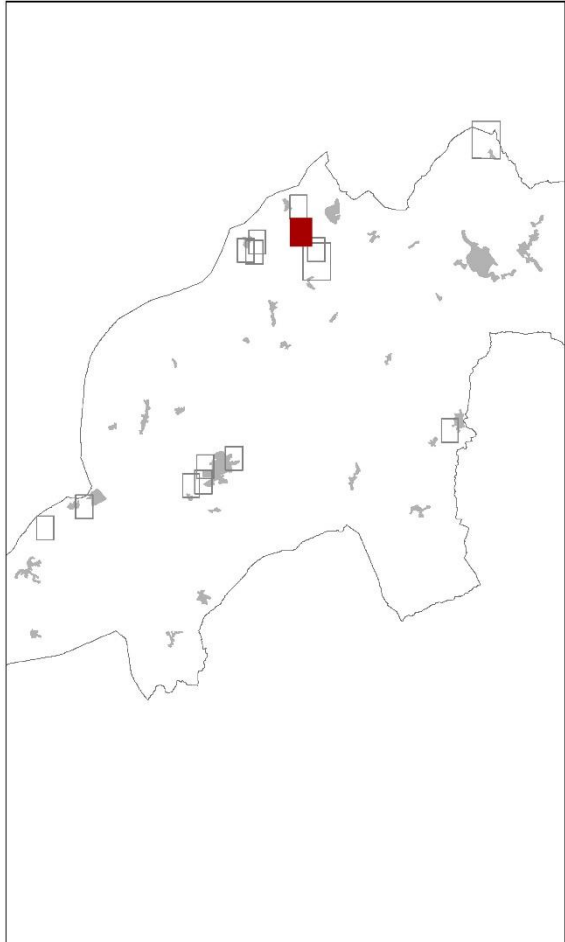
Superficie territoriale metri quadrati	5.000
numero di abitazioni	da definire
Oggetto della valutazione	
Questa area di studio consiste negli impianti spostivi del complesso parrocchiale di San Lorenzo. Si valuta sostenibilità di una sua destinazione a scopo residenziale di modestissima consistenza, a integrazione del nucleo abitato di San Lorenzo.	

	
Individuazione su cartografia catastale	Localizzazione dell'area di studio

Esito della ValSAT
Le criticità considerate escludono la sostenibilità della destinazione residenziale. L'esito della valutazione è pertanto negativo.

7.5.1.9 Zona C inattuata 150.75

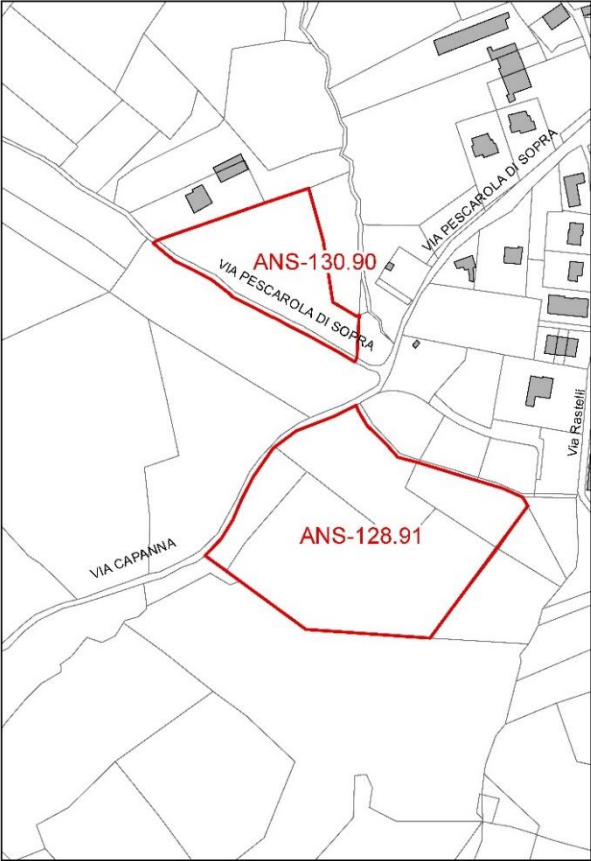
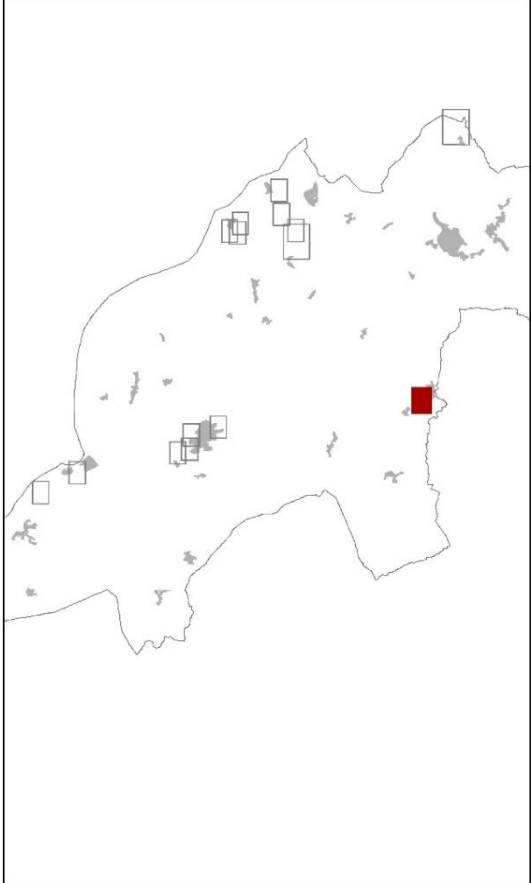
Superficie territoriale metri quadrati	8.890
numero di abitazioni	12
Oggetto della valutazione	
L'area di studio è classificata da piano regolatore a zona C per un insediamento residenziale in accordo dell'atto n. 2885 stipulato il 22/04/2004 tra comune e privati. L'area risulta completamente inattuata. Si valuta la conferma della destinazione, per la realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità.	

	
Individuazione su cartografia catastale	Localizzazione dell'area di studio

Esito della ValSAT
Non si evidenziano fattori limitativi disposti dai piani sovraordinati che precludano la conferma della destinazione dell'area. La valutazione positiva dell'ambito 146.75 avrebbe permesso di trovare sinergie per l'adeguamento delle infrastrutture e della carreggiata di via Chiesa Pigneto. L'esito di tale valutazione è stato purtroppo negativo. Non è quindi soddisfatta la necessità di adeguamento della carreggiata di via Chiesa Pigneto, e non sono soddisfatte le condizioni prescritte dall'ente gestore delle reti infrastrutturali. A queste considerazioni si aggiunge l'impatto paesaggistico che il nuovo insediamento avrebbe sul contesto rurale integro. La valutazione di sostenibilità della trasformazione è negativa, si esclude la conferma della destinazione.

7.5.1.10 Zona C inattuata 128.91

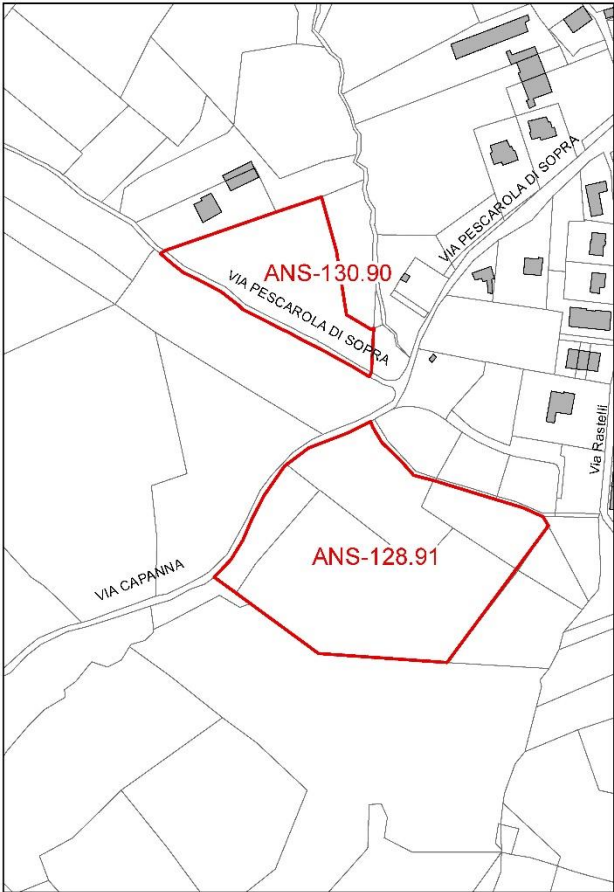
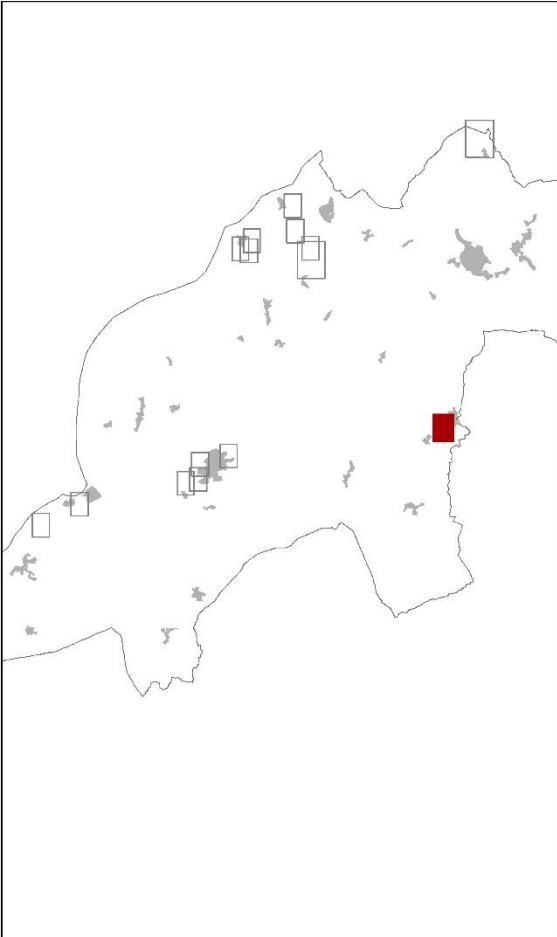
Superficie territoriale metri quadrati	16.247
numero di abitazioni	20
Oggetto della valutazione	
L'area è localizzata oltre il margine sud del territorio consolidato di Pescarola di Sopra, lungo via Capanna, asse stradale esistente che garantisce l'accesso da sud al nucleo consolidato. L'area è classificata da piano regolatore a zona C per nuovi insediamenti residenziali ed è completamente non attuata. Si valuta la conferma della destinazione, per la realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità, omogeneo al tessuto edilizio presente nel centro frazionale.	

	
Individuazione su cartografia catastale	Localizzazione dell'area di studio

Esito della ValSAT
Le indagini geologiche effettuate sull'area hanno permesso di confermare l'area quale opportunità di sviluppo insediativo residenziale. L'accordo operativo o il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica è subordinato all'esito positivo della verifica preventiva delle condizioni di sicurezza in conformità all'articolo 11.10.20 comma 2 delle norme generali di PUG. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati. L'assetto insediativo deve essere definito con apposito L'accordo operativo o il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e rispetterà i seguenti requisiti di sostenibilità: • altezza dei fabbricati non superiore di norma a due piani; • alta qualità degli spazi pubblici; • mitigazione paesaggistica dell'insediamento rispetto al contesto rurale con la messa a dimora di cortine arboree e il coerente uso dei materiali degli involucri esterni degli edifici; L'accessibilità viaria è garantita da via Pescarola di Sopra. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi sarà assicurata dallo standard obbligatorio che l'intervento dovrà disporre, quantificabile in circa 1.700 metri quadrati. I requisiti di accessibilità ai servizi puntuali sono rispettati. Il numero massimo di abitazioni ritenuto sostenibile è 20. Il numero massimo di abitazioni ritenuto sostenibile è 20.

7.5.1.11 Zona B inattuata 130.90

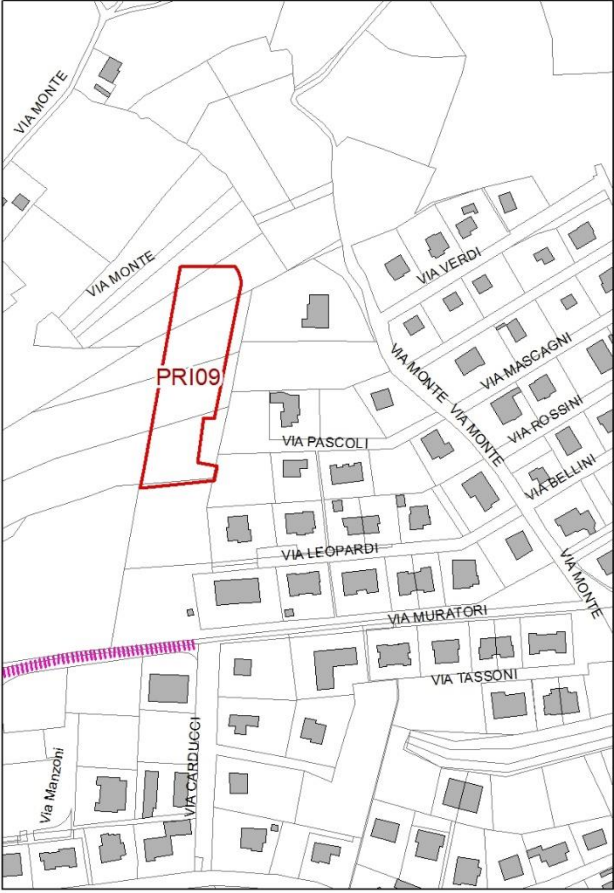
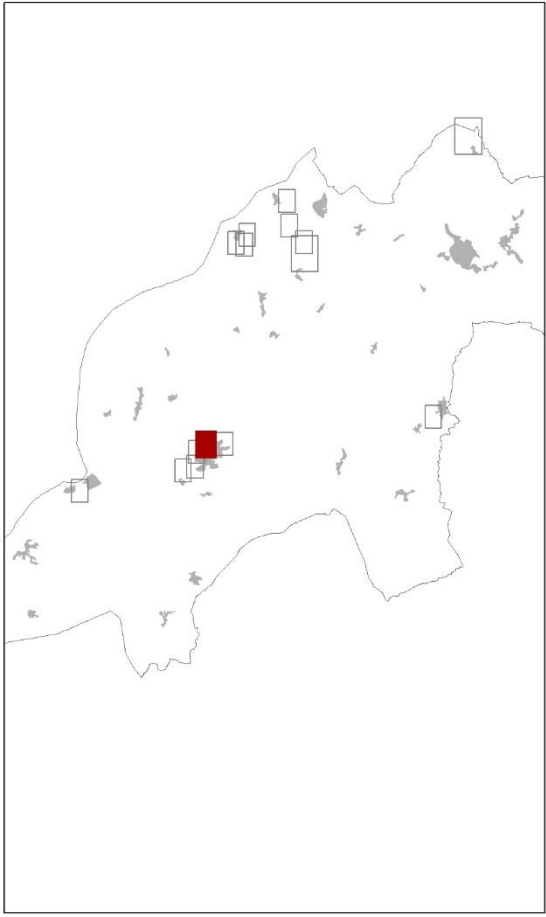
Superficie territoriale metri quadrati	5.738
numero di abitazioni	4
Oggetto della valutazione	
L'area di studio comprende una porzione di territorio localizzato oltre il margine orientale del nucleo consolidato di Pescarola di Sopra ed è classificata da piano regolatore a zona B per un insediamento residenziale di completamento non attuato. Si valuta la conferma della destinazione, per la realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità, omogeneo al tessuto edilizio presente nel centro frazionale.	

	
Individuazione su cartografia catastale	Localizzazione dell'area di studio

Esito della ValSAT
Si modificano le previsioni di piano regolatore aggiornando il perimetro dello stesso escludendo il lotto a sud di via Case Arse, poiché inattuabile a causa dell'osservazione del rispetto stradale. La zona B a nord della strada viene convertita in lotti direttamente attuabili assegnandole una disciplina particolareggiata. <i>L'analisi geologica e sismica</i> conferma la sostenibilità della trasformazione urbanistica. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che conseguono al rapporto con il tessuto edilizio consolidato del centro frazionale, con disegno e sistemazioni appropriati. L'assetto insediativo deve essere definito con apposito permesso a costruire convenzionato e dovrà rispettare i seguenti requisiti: - altezza dei fabbricati non superiore di norma a due piani; - mitigazione paesaggistica dell'insediamento rispetto al contesto rurale con la messa a dimora di cortine arboree e il coerente uso dei materiali degli involucri esterni degli edifici; Il numero massimo di abitazioni ritenuto sostenibile è 4.

7.5.1.12 Zona C inattuata PRI09

Superficie territoriale metri quadrati	21.500
numero di abitazioni	10
Oggetto della valutazione L'area è localizzata al margine ovest del nucleo capoluogo, in sito semi pianeggiante posto in contiguità con il territorio consolidato. L'area è classificata da piano regolatore a zona C per nuovi insediamenti residenziali da diversi decenni ed è completamente non attuata. Si valuta la conferma della destinazione, per la realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità, omogeneo al tessuto edilizio presente a Prignano sulla Secchia.	

	
Individuazione su cartografia catastale	Localizzazione dell'area di studio

Esito della ValSAT
Per i fattori limitativi sopra esposti, non si ritiene sostenibile confermare la destinazione residenziale dell'area.

7.5.1.13 Zone B e C (singoli lotti) inattuate

Si riporta di seguito a titolo riepilogativo quanto già esposto in *Relazione aree inattuate* e *Carta aree inattuate* con gli esiti della valutazione e le condizioni di sostenibilità effettuati area per area.

La determinazione positiva implica la conversione della zonizzazione di PRG in disciplina direttamente eseguibile..

ID	zona PRG	area	destinazione di zona	localizzazione	valutazione geologo	criticità	determinazione
301	B	545	residenziale	territorio rurale		in contrasto con PTCP e legge regionale	non ammissibile
302	B	452	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
303	B	2058	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
305	C	11179	residenziale	territorio rurale			ammissibile, vedere VALSAT 149.70
307	B	1350	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
308	B	4946	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
309	C	5651	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
310	B	2048	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
311	B	1196	residenziale	territorio rurale		in contrasto con PTCP e legge regionale	non ammissibile
312	B	7940	residenziale	territorio urbanizzato	approfondimenti (1, a-g)	dissesto	ammissibile
313	B	946	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
314	B	5092	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
315	B	1434	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
316	C	1399	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
317	B	6304	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
318	C	433	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
319	B	541	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
320	B	2164	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
321	B	1657	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
322	B	872	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
324	B	1638	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
325	B	2242	residenziale	territorio urbanizzato	approfondimenti (1, a-g)	dissesto	ammissibile
326	B	3395	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
328	C	4811	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
329	B	1799	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile

ID	zona PRG	area	destinazione di zona	localizzazione	valutazione geologo	criticità	determinazione
332	B	2079	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
334	B	3498	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
335	C	8625	residenziale	territorio rurale			ammissibile, vedere VALSAT 150.75
336	B	1659	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
337	B	1151	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
338	B	3405	residenziale	territorio rurale		in contrasto con PTCP e legge regionale	ammissibile, vedere VALSAT 130.90
340	C	6673	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
341	B	2529	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
342	B	832	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
343	C	964	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
344	C	1152	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
345	B	1211	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
346	B	4796	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
347	B	1973	residenziale	territorio rurale		in contrasto con PTCP e legge regionale	non ammissibile
348	B	6605	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
349	B	6081	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
350	B	3771	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
351	B	1069	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
352	B	1017	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
353	C	1217	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
354	B	2532	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
355	B	367	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
356	C	1338	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
357	B	919	residenziale	territorio rurale		in contrasto con PTCP e legge regionale	non ammissibile
357	B	1353	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
358	B	1935	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
358	B	3889	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
359	B	3420	residenziale	territorio urbanizzato	non confermabile	dissesto	non ammissibile

ID	zona PRG	area	destinazione di zona	localizzazione	valutazione geologo	criticità	determinazione
360	B	3472	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
361	B	4758	residenziale	territorio rurale		in contrasto con PTCP e legge regionale	non ammissibile
362	B	2933	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
363	B	3585	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
364	B	1270	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
365	B	616	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
366	B	5485	residenziale	territorio rurale		in contrasto con PTCP e legge regionale	non ammissibile
367	B	2183	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
368	B	1884	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
369	C	631	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
370	C	819	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
371	C	6301	residenziale	territorio rurale			ammissibile, vedere VALSAT PRI09
372	B	1707	verde residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
373	B	2481	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
374	B	808	residenziale	territorio rurale		in contrasto con PTCP e legge regionale	non ammissibile
375	B	1563	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
377	C	7770	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
378	C	2235	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
379	B	3156	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
380	B	531	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
381	B	786	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
382	B	765	residenziale	territorio rurale		in contrasto con PTCP e legge regionale	non ammissibile
383	B	1004	residenziale	territorio rurale		in contrasto con PTCP e legge regionale	non ammissibile
384	B	402	servizi	territorio urbanizzato			ammissibile
385	B	2576	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
386	B	1882	residenziale	territorio rurale			ammissibile
387	B	4074	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
388	B	2007	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
389	B	1274	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile

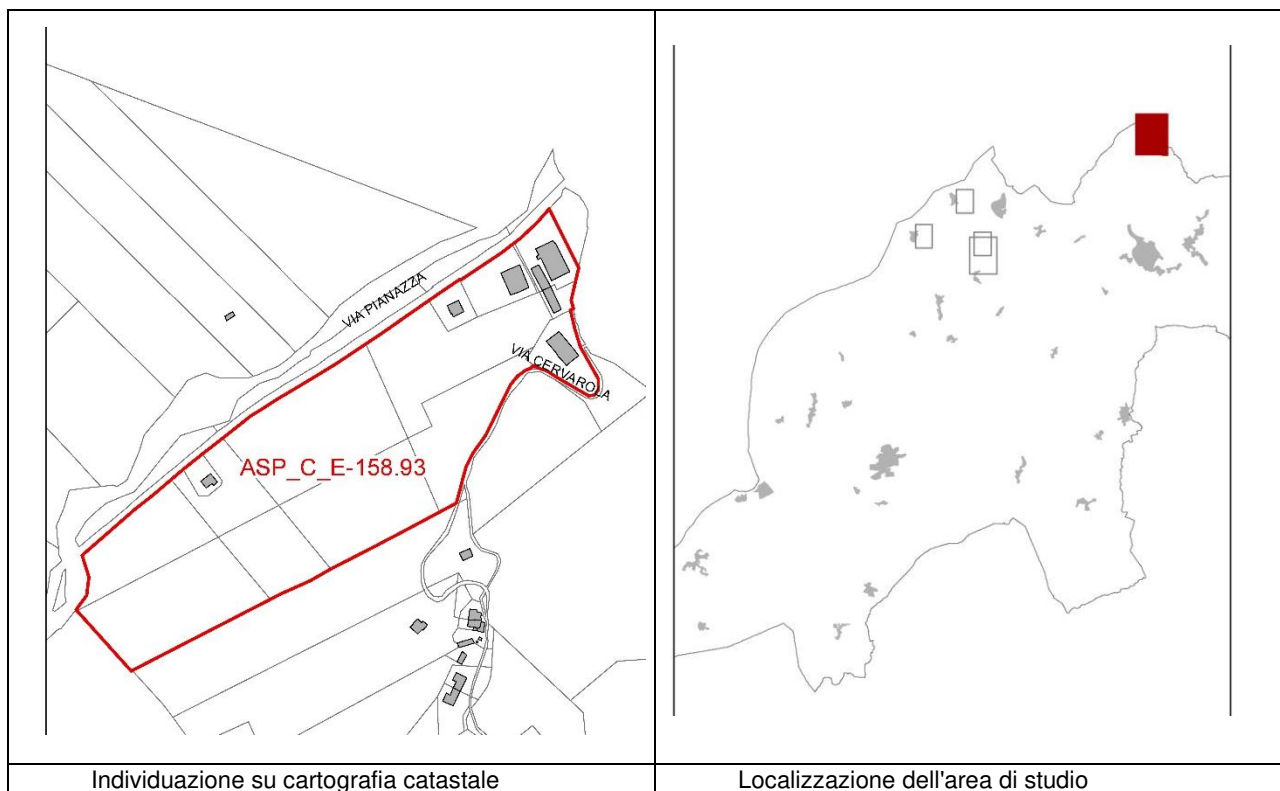
ID	zona PRG	area	destinazione di zona	localizzazione	valutazione geologo	criticità	determinazione
390	B	584	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
391	B	1046	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
392	B	681	residenziale	territorio urbanizzato	approfondimenti (1, a-g)	dissesto	ammissibile
393	B	773	verde residenziale	territorio urbanizzato		dissesto	ammissibile
394	B	6338	residenziale	territorio urbanizzato	approfondimenti (1, a-g)	dissesto	ammissibile
395	B	1524	residenziale	territorio urbanizzato	approfondimenti (1, a-g)	dissesto	ammissibile
565	B	1273	residenziale	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
566	B	1401	residenziale	territorio rurale		in contrasto con PTCP e legge regionale	non ammissibile
569	B	2075	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
606	C	3957	residenziale	territorio rurale			ammissibile, vedere VALSAT 149.70
607	C	996	residenziale	territorio rurale			ammissibile
611	B	4634	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
612	B	614	residenziale	territorio urbanizzato	approfondimenti (1, a-g)	dissesto	ammissibile
612	C	7019	residenziale	territorio urbanizzato	approfondimenti (1, a-g)	dissesto	ammissibile
642	C	2353	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
643	B	1244	residenziale	territorio rurale		dissesto	non ammissibile
644	B	4396	residenziale	territorio rurale		dissesto	non ammissibile
645	B	3537	residenziale	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
646	C	1324	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
647	C	1242	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
648	C	1309	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
649	C	1070	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
650	C	913	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
651	C	678	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
652	C	891	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
653	C	938	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
654	C	1007	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
655	C	779	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
656	C	1018	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile

ID	zona PRG	area	destinazione di zona	localizzazione	valutazione geologo	criticità	determinazione
656	B	724	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
657	C	1090	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
659	B	546	residenziale	territorio rurale			non ammissibile, vedere VALSAT 130.90
660	C	16315	residenziale	territorio rurale			ammissibile, vedere VALSAT 128.91
661	B	2466	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
662	B	6161	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
663	C	964	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
664	C	797	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
665	C	781	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
666	C	2615	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
667	B	483	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
668	B	501	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
669	C	800	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
670	B	369	residenziale				ammissibile
671	B	830	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile
672	B	781	residenziale	territorio urbanizzato			ammissibile

7.5.2 Ipotesi di insediamenti produttivi

7.5.2.1 Area studio 158.93 Cervarola

Superficie territoriale metri quadrati	81.800
superficie utile stimata per attività produttive	30.900
Oggetto della valutazione	
L'area di studio comprende aree rurali e un piccolo nucleo produttivo consolidato, localizzato all'incrocio tra via Pianazza e via Cervarola. La valutazione è effettuata sull'ipotesi di un ambito produttivo per artigianato e piccola industria, quale rilevante ampliamento dell'insediamento esistente. L'ipotesi di localizzazione è correlata alla prossimità di relazione con le attività produttive di Sassuolo, e con le caratteristiche altimetriche dell'area, una delle pochissime di modesta acclività.	



Esito della ValSAT

Le tutele procedurali disposte dal d.lgs. 42/2004 non pongono di per sé limitazioni preventive.

Le condizioni poste dall'articolo 39 del PTCP per la Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale sono da ritenersi soddisfatte nel caso in quanto:

- esiste un fabbisogno di localizzazioni produttive accertato dalla relazione socio economica;
- non sussistono alternative a questa localizzazione in ordine ai requisiti di prossimità alle attività produttive di Sassuolo e di ridotta acclività;
- l'insediamento produttivo esistente nella porzione nord dell'area già determina un'interferenza con il paesaggio che non risulterebbe aggravata significativamente da un suo ampliamento nelle adiacenze, che anzi potrebbe essere occasione per interventi di mitigazione di quanto esiste.

La presenza della frana attiva e del relativo rispetto che interessa la porzione mediana dell'area di studio comporta il divieto assoluto di nuove edificazioni a norma dell'articolo 15 del PTCP,

Tale divieto è inoltre disciplinato per la zona del sistema forestale boschivo posto a sud dell'area di studio.

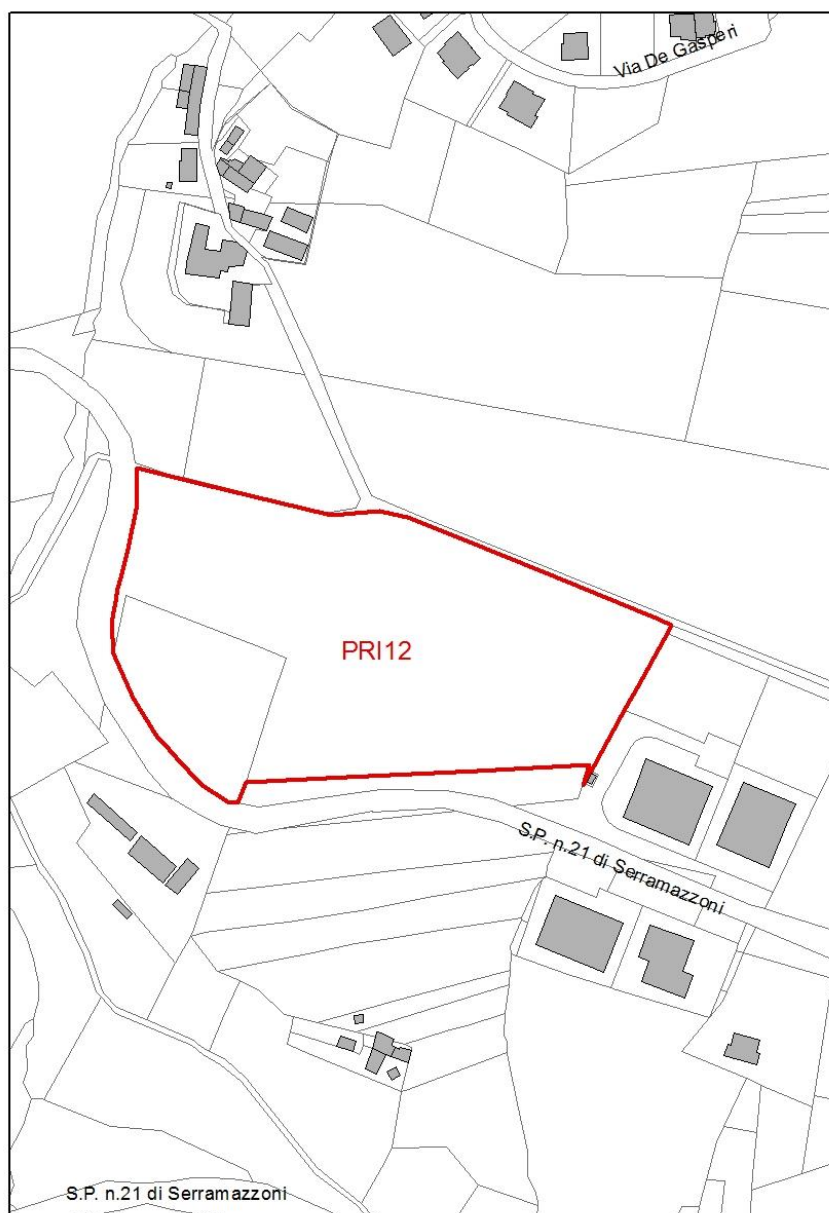
Per le considerazioni sopra riportate, per l'alta acclività di parte dell'area sud, l'ipotesi di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente risulta sostenibile solo limitatamente alla porzione di area di studio compresa tra questo e l'area di rispetto della frana attiva, come analizzato nella relazione geologica e sismica, valutazione sostenibilità geologica ambiti di PSC elaborato del quadro conoscitivo " dal confronto tra l'ambito di previsione e le aree rappresentate nella Carta del Dissesto del PTCP della Provincia di Modena emerge come l'ambito ASP_C_E 158.93 sia prossimo a due corpi di frana di recente attivazione, uno ad ovest ed uno a nord, e come l'inventario del dissesto individui una frana attiva a ridosso dell'areale omogeneo esistente.

L'attuazione dell'area di espansione dell'insediamento esistente è preferenzialmente da predisporre mediante L'accordo operativo o il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica che dovranno considerare la complessità delle relazioni dell'area con il contesto paesaggistico e ambientale, e la necessità di individuare criteri di omogeneità e coerenza insediativa per l'intera opportunità di sviluppo insediativo. L'attuazione è subordinata all'esito positivo della verifica preventiva delle condizioni di sicurezza in conformità all'articolo 11.10.20 comma 2 delle norme generali di PUG

Al perimetro dell'insediamento, in particolare sul lato strada, devono disporsi cortine arboree di adeguata profondità a demarcazione e separazione visiva tra il paesaggio produttivo e il paesaggio agrario.

7.5.2.2 Zona D inattuata PRI12

Superficie particelle metri quadrati	22.800
Superficie territoriale zona produttiva metri quadrati	7.000
Oggetto della valutazione	
L'area è classificata da piano regolatore a zona D2 per insediamenti produttivi per 7000 metri quadrati, ad ora inediticata e come zona per parcheggi pubblici di 3700 metri quadrati. Con domanda di variante prot.63 n. 2694 del 07/05/2016 viene richiesto la modifica della destinazione delle due zone a destinazione rurale. Si valuta la domanda presentata.	



Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi e esito della ValSAT: verosimilmente l'ambito produttivo del capoluogo Prignano sulla Secchia è destinato ad ospitare attività produttive artigianali. Viene individuata l'area studio di Cervarola per l'insediamento di attività industriali.

Le aree destinate ad ospitare attività produttive - artigianali nell'ambito garantiscono la soddisfazione di tale fabbisogno. La zona destinata a parcheggi risulta sovrastimata per le esigenze dell'ambito. Si Modifica il perimetro dell'ambito e ridefinita l'area per dotazioni a parcheggi.

La richiesta è pertanto accolta..

7.5.2.3 Altre zone D inattuate

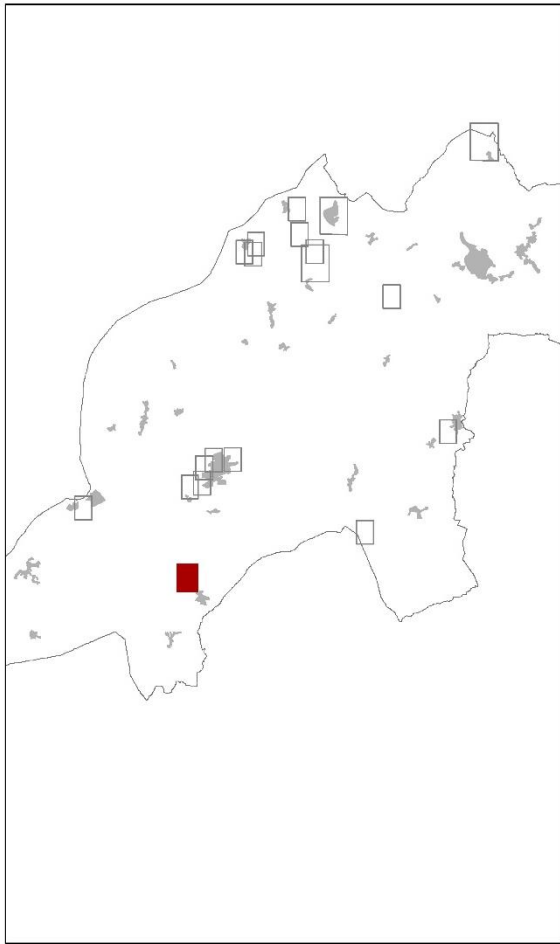
Si riporta di seguito a titolo riepilogativo quanto già esposto in *Relazione aree inattuate* e *Carta aree inattuate* con gli esiti della valutazione e le condizioni di sostenibilità effettuati area per area.

La determinazione positiva implica la conversione della zonizzazione di PRG in disciplina di intervento diretto.

ID	zona PRG	destinazione di zona	area	localizzazione	valutazione geologo	criticità	determinazione
398	D	Industriale - artigianale	14481	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
399	D	Industriale - artigianale	2402	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
401	D	Industriale - artigianale	718	territorio urbanizzato			ammissibile
403	D	Industriale - artigianale	1722	territorio urbanizzato		destinato a infrastrutture viarie	non ammissibile
404	D	Industriale - artigianale	3015	territorio urbanizzato	relazioni geologiche presenti	dissesto	ammissibile
405	D	Industriale - artigianale	380	territorio urbanizzato	condizionato ad approfondimenti	dissesto	ammissibile
406	D	Industriale - artigianale	2453	territorio rurale		in contrasto con PTCP e LR20/2000	non ammissibile
407	D	Industriale - artigianale	968	territorio rurale		in contrasto con PTCP e LR20/2000	non ammissibile
408	D	Industriale - artigianale	1566	territorio urbanizzato		elevata acclività	ammissibile
409	D	Industriale - artigianale	2500	territorio rurale		in contrasto con legge regionale	non ammissibile
410	D	Industriale - artigianale	21084	territorio urbanizzato			non ammissibile, vedere ValSAT PRI12
411	D	Industriale - artigianale	16235	territorio urbanizzato			ammissibile
608	D	Industriale - Artigianale	5775	territorio rurale			ammissibile
609	D	Industriale - Artigianale	4883	territorio rurale			ammissibile

7.5.2.4 Zona produttiva 113.62 La Pioppa

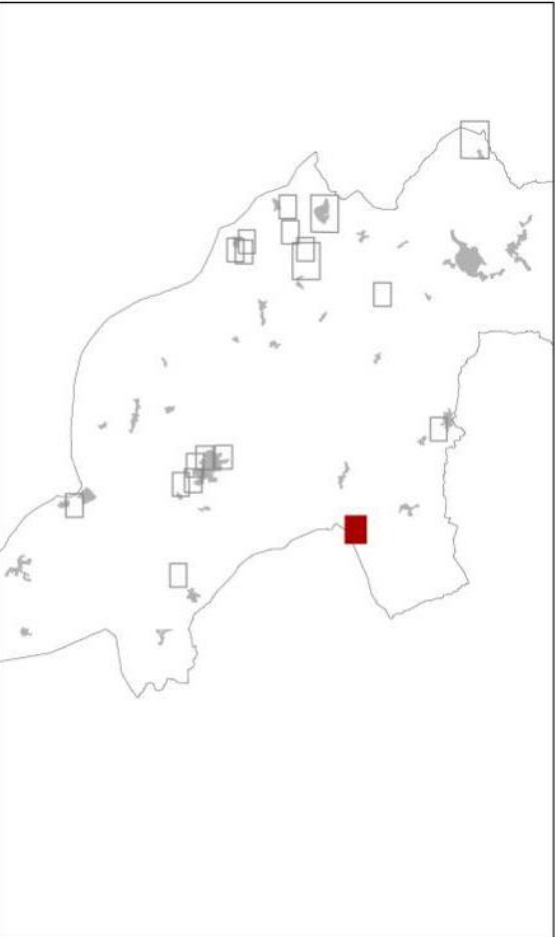
Superficie territoriale metri quadrati	5.500
superficie utile stimata per attività produttive	da valutare
Oggetto della valutazione	
Parte dell'area è classificata da piano regolatore a zona D1 industriale di completamento. Ospita attività di vendita al dettaglio e di deposito a cielo aperto. L'area risulta attuata. Si valuta la conferma della destinazione.	

	
Individuazione su cartografia catastale	Localizzazione dell'area nel territorio comunale

Fattori limitativi e esito della ValSAT: la maggior parte dell'area ricade in *area interessata da frana attiva* o nella zona di rispetto di questa. In entrambe si applica l'articolo 15 del PTCP che dispone "non sono consentiti interventi che comportano ampliamento di superficie e di volume e cambiamenti di destinazione d'uso che implicano aumento del carico insediativo". Essendo l'area attuata, nella conferma di quanto esistente, non sono ammesse nuove costruzioni. La disciplina della *Zona di tutela ordinaria* (art. 9 comma 14 PTCP) non ammette ampliamento dell'insediamento e aggravio dei fattori di rischio idraulico. Sugli edifici esistenti, secondo quanto espresso dal comma 11 è ammesso qualsiasi intervento. Ricade inoltre nella fascia di 150 metri di rispetto dei corpi idrici (d.lgs. 42/2004) relativa al torrente Rossina che non pone limitazioni preventive ma di carattere procedimentale. Parte dell'area inoltre ricade in *corridoio ecologico secondario* (art. 28 PTCP) nel quale sono ammessi interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari. Il rispetto stradale deve essere rispettato. L'alta qualità paesaggistica del contesto impone l'adozione di misure di mitigazione. L'ambito è confermato, non sono ammesse nuove costruzioni, aumento di carico urbanistico e trasformazioni che aggravino il rischio idraulico dell'area.

7.5.2.5 Zona produttiva 118.81 Sassomorello

Superficie territoriale metri quadrati	20.000
superficie utile stimata per attività produttive	da valutare
Oggetto della valutazione	
L'area è classificata da piano regolatore a zona D1 industriale di completamento ed è in buona parte ineditata. Ospita attività artigianali e di deposito a cielo aperto. Si valuta la conferma della destinazione.	

	
Individuazione su cartografia catastale	Localizzazione dell'area nel territorio comunale

Fattori limitativi e esito della ValSAT: L'area di studio è completamente ricompresa in *Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio montano e collinare* (art.12B PTCP) che impone requisiti tecnici e qualitativi per l'insediamento di nuove attività industriali.

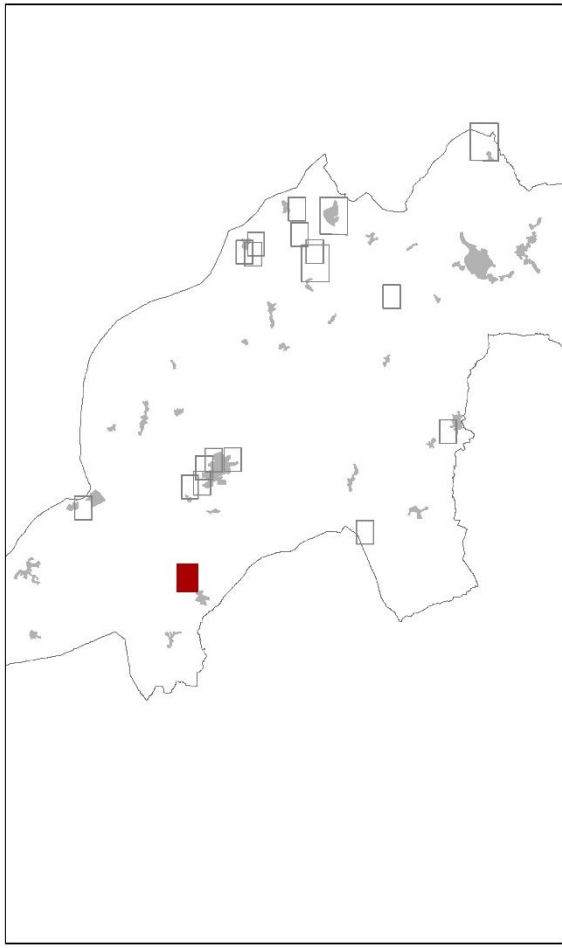
L'area di studio inoltre ricade nell'unità di paesaggio: *Paesaggio dell'alta collina e prima fascia montana* (allegato 2 del PTCP). L'asse stradale coincide con la linea di un *crinale spartiacque minore* (art.23C PTCP). Il PTCP tutela questo aspetto indirizzando la previsione di nuove trasformazioni nelle aree in cui sia minore l'impatto con i crinali, promuovendo opportune mitigazioni paesaggistiche e rispettando i *caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale* (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, ecc.). Non è quindi fattore ostativo alla trasformazione urbanistica a condizione che siano rispettati i requisiti che ne sono disposti.

L'alta qualità del paesaggio circostante impone che nella scheda di ambito siano disposte misure di mitigazione paesaggistica rispetto al contesto rurale sia prossimo che distante.

E' considerata sostenibile la conferma della destinazione esistente e l'attuazione non superiore a 8300 metri quadrati di superficie coperta. L'area può ospitare anche depositi a cielo aperto (G08).

7.5.2.6 Zona produttiva 143.84 Pescarolo

Superficie territoriale metri quadrati	24.000
superficie utile stimata per attività produttive	14.000
Oggetto della valutazione	
Parte dell'area è classificata da piano regolatore a zona D3 industriale insalubre. Ospita un insediamento industriale e deposito a cielo aperto. L'area risulta attuata. Si valuta la conferma della destinazione.	

	
Individuazione su cartografia catastale	Localizzazione dell'area nel territorio comunale

Fattori limitativi e esito della ValSAT: L'area ricade nella fascia di 150 metri di rispetto dei corpi idrici relativa al rio Pescarolo. L'insediamento produttivo esistente ricade in *Zona di tutela ordinaria* (art.9 comma 14 PTCP). Sugli edifici esistenti, secondo quanto espresso dal comma 11 è ammesso qualsiasi intervento.

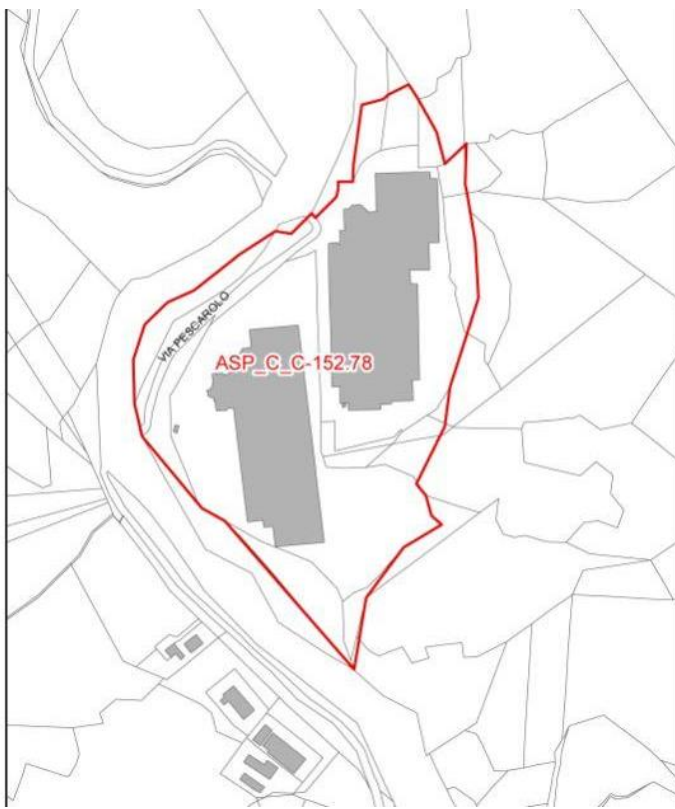
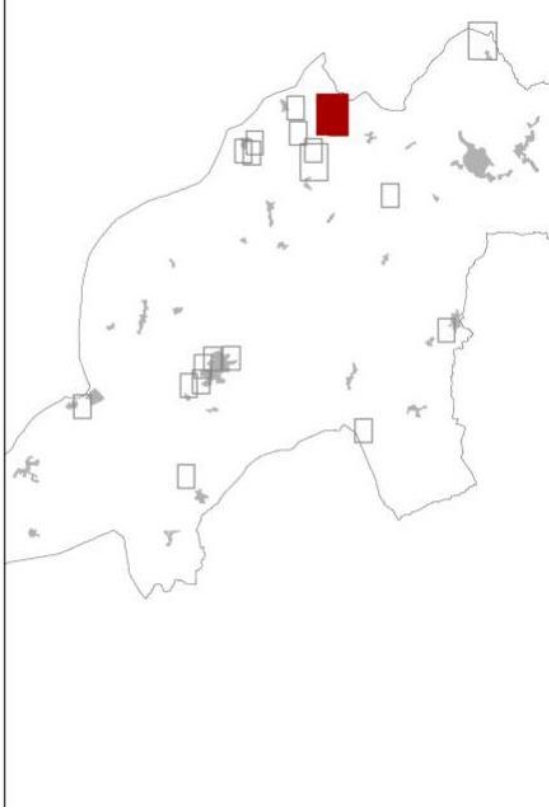
L'area di studio inoltre ricade nel macro ambito territoriale per il riferimento alle politiche insediative *Collina e montagna*. Parte dell'area ricade in rispetto stradale. La contiguità con un *corridoio ecologico locale* suggerisce misure di mitigazione e di salvaguardia ambientale e paesaggistica. La *valutazione geotecnica e sismica* (relazione di quadro conoscitivo) indica l'idoneità per la conferma dell'area nel PSC dal punto di vista geologico, geotecnico e sismico poiché lo stato di evoluzione del calanco adiacente può essere ritenuto quiescente.

L'alta qualità del paesaggio circostante impone che nella scheda di ambito siano disposte misure di mitigazione paesaggistica rispetto al contesto rurale sia prossimo che distante.

E' considerata sostenibile la conferma della destinazione esistente e l'attuazione non superiore a 14000 metri quadrati di superficie coperta. L'area può ospitare anche depositi a cielo aperto (G08).

7.5.2.7 Zona produttiva 152.78 Pescarolo

Superficie territoriale metri quadrati	85.000
superficie utile stimata per attività produttive	da valutare
Oggetto della valutazione	
L'area è classificata da piano regolatore a zona D3 industriale insalubre. Ospita un insediamento industriale e deposito a cielo aperto. L'area risulta attuata. Si valuta la conferma della destinazione. Il PTCP individua l'area come <i>ambito produttivo di espansione con superficie superiore di cinque ettari</i> . Nell'area è compresa una zona già utilizzata per parcheggi.	

	
Individuazione su cartografia catastale	Localizzazione dell'area nel territorio comunale

Fattori limitativi e esito della ValSAT: L'area ricade nella fascia di 150 metri di rispetto dei corpi idrici relativa al rio Pescarolo. L'insediamento produttivo esistente ricade in *Zona di tutela ordinaria* (art.9 comma 14 PTCP). Sugli edifici esistenti, secondo quanto espresso dal comma 11 è ammesso qualsiasi intervento.

L'area di studio ricade in *Zona di ricarica delle falde, settore di ricarica di tipo C* (art.12A PTCP) nella quale sono prescritte misure per la gestione degli scarichi, con il divieto di scarico diretto in acque sotterranee o nel sottosuolo, nel suolo o negli strati superficiali. Non sono ammessi nuovi allevamenti zootecnici intensivi o discariche per rifiuti pericolosi. I fattori limitativi connessi a questa tutela comprendono quindi esclusive prescrizioni qualitative riferite alla realizzazione degli scarichi.

L'area di studio è completamente ricompreso in *Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio montano e collinare* (art.12B PTCP) che impone requisiti tecnici e qualitativi per l'insediamento di nuove attività industriali.

L'area di studio inoltre ricade nell'unità di paesaggio: *Ambito di paesaggio, quinta collinare* (art.34 comma 4b PTCP) la cui tutela non pone particolari fattori limitativi a nuovi insediamenti produttivi.

Parte dell'area ricade in rispetto stradale. La contiguità con un *corridoio ecologico locale* suggerisce misure di mitigazione e di salvaguardia ambientale e paesaggistica. La *valutazione geotecnica e sismica* (relazione di quadro conoscitivo) indica l'idoneità per la conferma dell'area nel PSC dal punto di vista geologico, geotecnico e sismico poiché lo stato di evoluzione del calanco adiacente può essere ritenuto quiescente.

L'alta qualità del paesaggio circostante impone che nella scheda di ambito siano disposte misure di mitigazione paesaggistica rispetto al contesto rurale sia prossimo che distante.

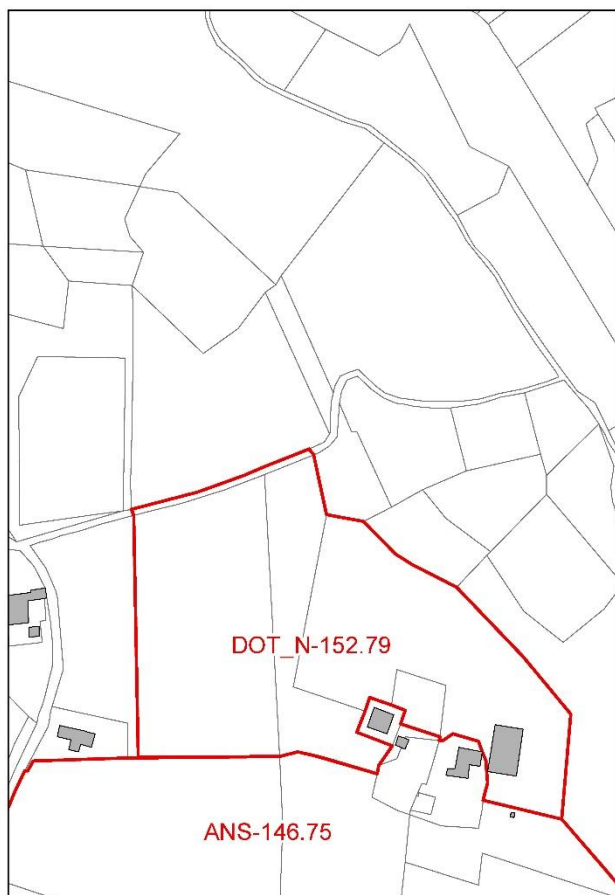
E' considerata sostenibile la conferma della destinazione esistente e l'attuazione non superiore a 33000 metri quadrati di superficie coperta. L'area può ospitare anche depositi a cielo aperto (G08).

Si conferma l'area a parcheggi.

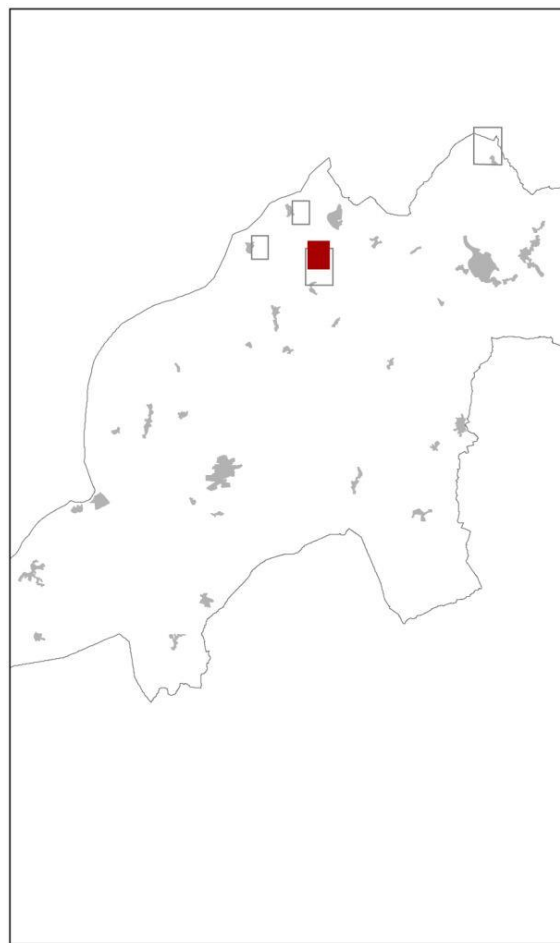
7.5.3 Aree studio per nuove dotazioni

7.5.3.1 Area studio 152.79 Pigneto

Superficie territoriale metri quadrati	30.000
numero di abitazioni	-
Oggetto della valutazione	
L'area di studio comprende una porzione di territorio agricolo localizzato oltre il margine est del nucleo consolidato di Pigneto. E' posto a ridosso ed in continuità con un ambito per dotazioni esistente. L'area di studio è assegnata alla realizzazione di nuove dotazioni.	



Individuazione su cartografia catastale



Localizzazione dell'area di studio

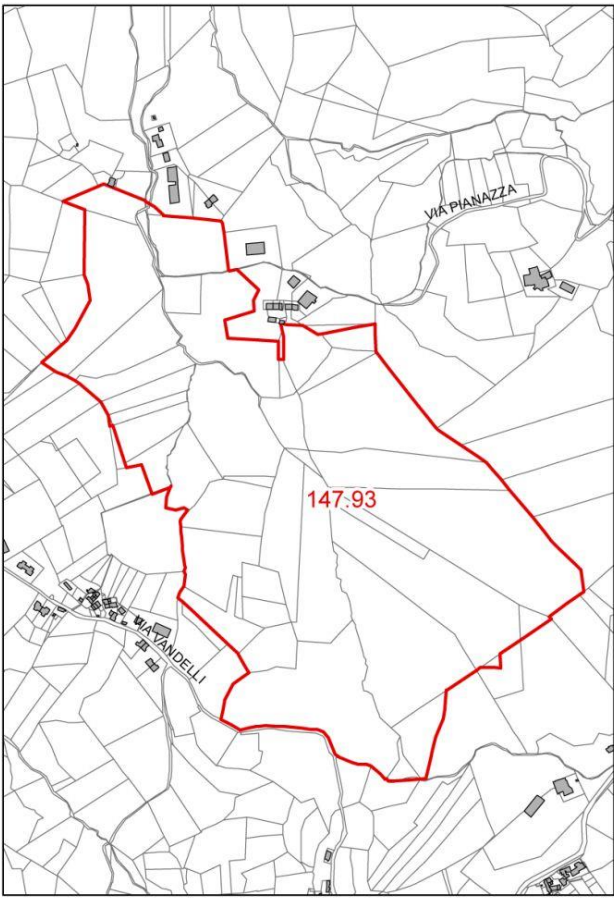
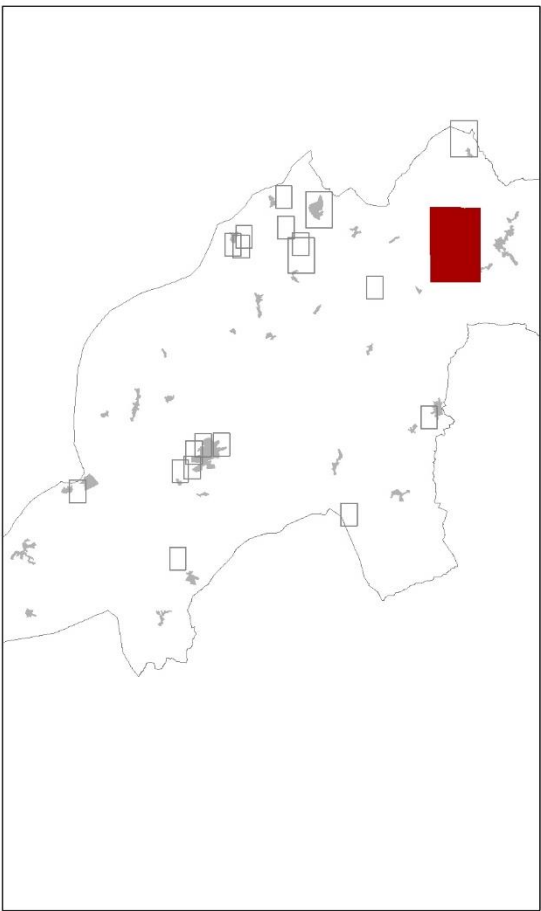
Esito della ValSAT

La stretta relazione dell'area di studio con l'ambito per nuovi insediamenti 146.75 ne esige una pianificazione e una attuazione coordinate. In particolare l'ambito elementare concorre al compimento della crescita urbana del nucleo di Pigneto .

La valutazione negativa dell'ambito 146.75 esclude la possibilità di trasformazione di questo ambito. Tale ambito non viene pertanto confermato.

7.5.3.2 Area studio 147.93

Superficie territoriale metri quadrati	462.000
numero di abitazioni	-
Oggetto della valutazione	
L'ambito è localizzato a nord del territorio comunale, nei pressi di Montebaranzone e coincide con un'area disciplinata dal PAE piano delle attività estrattive. La cava risulta esaurita e non più in attività mentre l'area versa in stato di abbandono. L'area di studio è destinata ad ospitare attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovralocale. In particolare è stata indicata come area idonea per la localizzazione di un campo di tiro sportivo	

	
Individuazione su cartografia catastale	Localizzazione dell'area di studio

Esito della ValSAT

I fattori limitativi sopra esposti non pongono aspetti ostativi per la destinazione e l'attività insediabile ipotizzata. Si prevede la realizzazione di un progetto unitario dell'ambito in grado di armonizzare i flussi di pubblico, l'impatto ambientale e acustico delle funzioni ospitate con l'alto valore paesaggistico del contesto.

Il POC disciplina le trasformazioni specifiche dell'ambito e ne assegna la capacità edificatoria.

Il POC dovrà valutare l'opportunità di un risezionamento per garantire un doppio senso di marcia della viabilità che collega l'area a Montebaranzone.

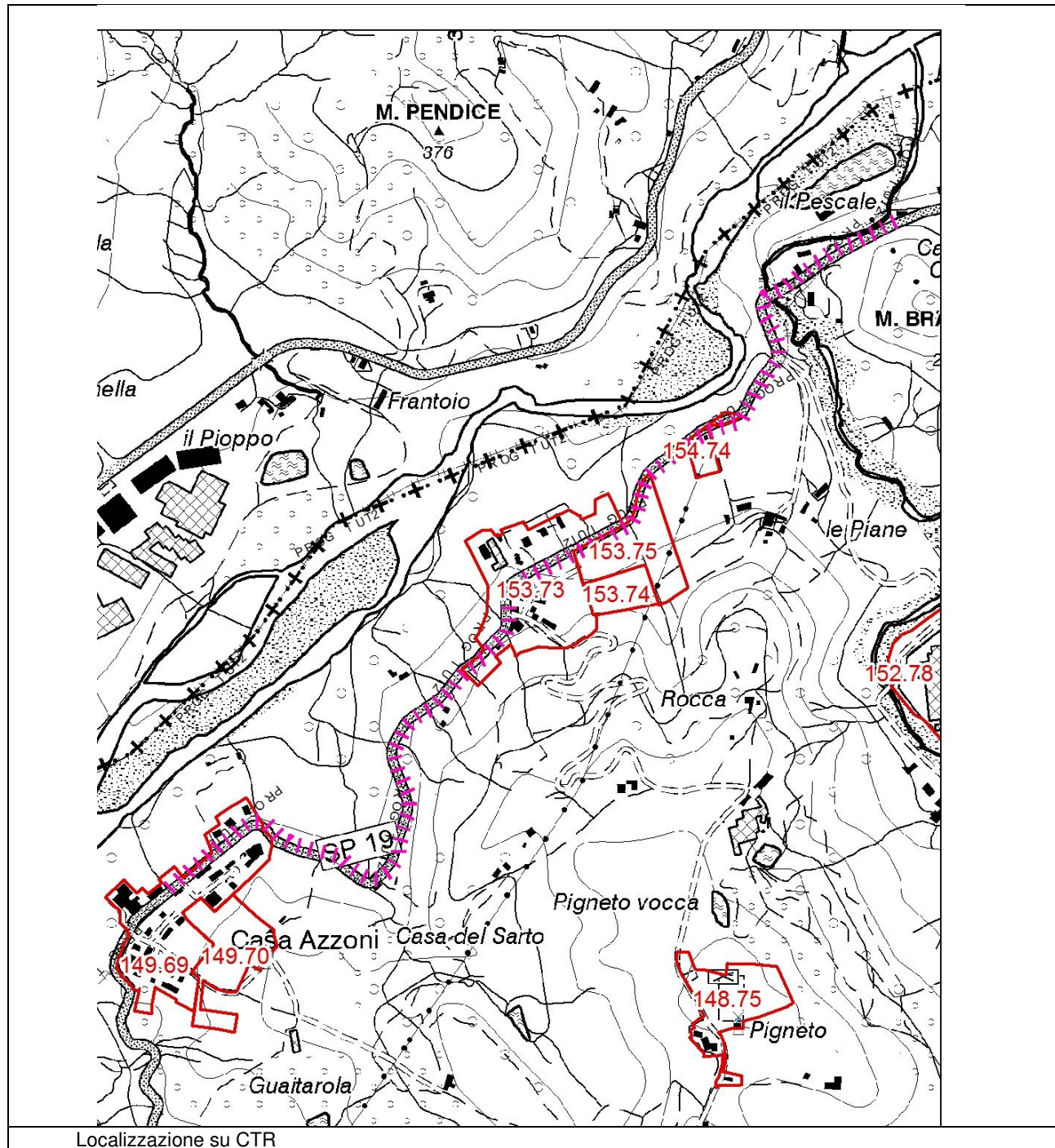
L'impatto sul paesaggio e sull'ambiente, in particolare per quanto riguarda gli aspetti acustici, saranno da attenuare per mezzo di idonei elementi progettuali o grazie ad adeguate fasce di mitigazione.

Il dimensionamento delle aree per dotazione di parcheggi dovrà essere approfondito in fase di POC in relazione al progetto ed alle esigenze che si delineranno.

7.5.4 Nuove infrastrutture viarie

7.5.4.1 Nuova pista ciclo-pedonale Casa Azzoni - Sassuolo

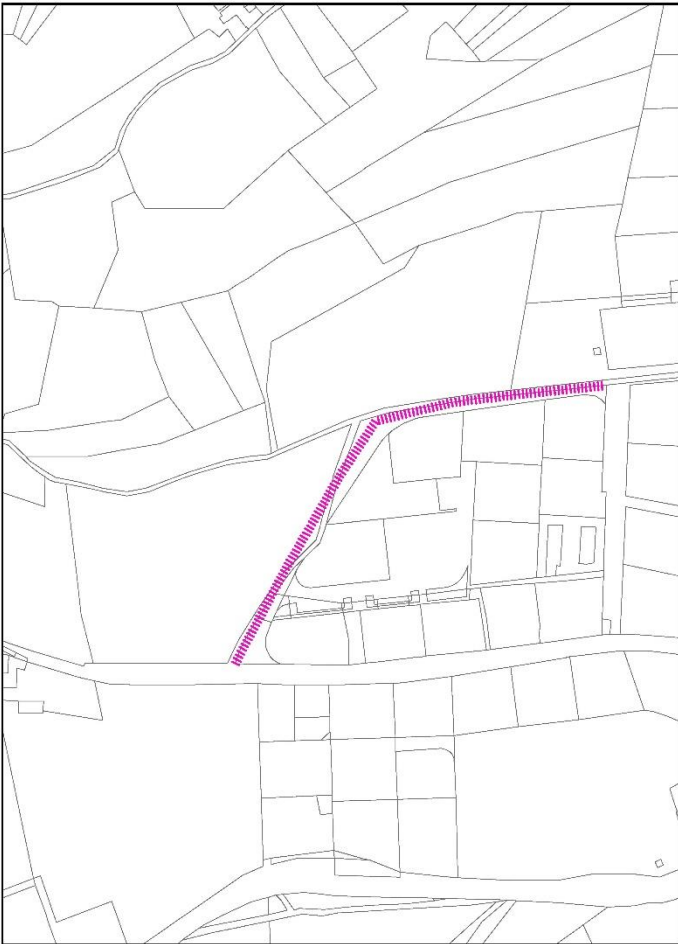
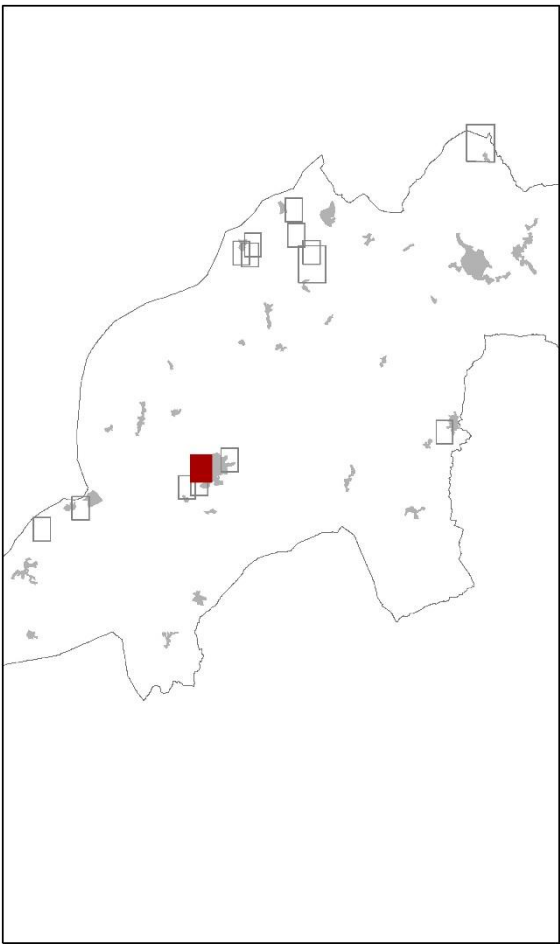
lunghezza in territorio comunale m	2.800
Descrizione	
Previsione di pista ciclopedonale che connetta in prima istanza Casa Azzoni con La Fredda e successivamente completi il tracciato fino a Sassuolo (ulteriori 6.000 metri). E' da prevedersi in sede propria, in contiguità con l'asse provinciale esistente.	



Esito della ValSAT
Non sono presenti fattori limitativi che precludano la possibilità di trasformazione.

7.5.4.2 Completamento viabilità capoluogo

lunghezza m	300
Descrizione	
Il nuovo asse stradale è previsto dal piano regolatore vigente e localizzato oltre il margine nord della zona disciplinata dal piano particolareggiato "la Fontana". Garantirà il miglioramento dell'accessibilità viabilistica a tutta la zona residenziale posta a nord del capoluogo Prignano sulla Secchia. L'accessibilità è oggi garantita da via Carducci, asse di quartiere di ridotta sezione, con forte pendenza, la cui immissione su via Sassuolo 1° tronco risulta critica.	

	
Individuazione su cartografia catastale	Localizzazione dell'area di studio

Esito della ValSAT
Non sono presenti fattori limitativi che precludano la possibilità di trasformazione. In sede di formazione del POC particolare attenzione sarà da porre allo studio dell'immissione del nuovo asse stradale su via Sassuolo 1° tronco, ed eventualmente prevedere l'adeguamento dello svincolo esistente.

Sommario

1	ValSAT: sintesi non tecnica	1
1.1	VAS e ValSAT	1
1.1.1	Le relazioni fra gli ordinamenti	1
1.1.2	La ValSAT nel processo di formazione del PUG	1
1.2	Le valutazioni di carattere generale	2
1.2.1	I fattori propulsivi di trasformazioni	2
1.2.2	I fattori ostativi o limitativi	2
1.2.3	La valutazione di sostenibilità delle trasformazioni diffuse	3
1.3	Gli indicatori per il monitoraggio	15
1.4	La valutazione delle trasformazioni localizzate	16
1.5.1	Ipotesi di insediamenti residenziali	17
1.5.2	Ipotesi di insediamenti produttivi	39
1.5.3	Aree studio per nuove dotazioni	47
1.5.4	Nuove infrastrutture viarie	49